

Gemeinde Hohen Wangelin

Beschlussvorlage

22/2024/31

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; 2. Änderung und Ergänzung des VB-Planes Nr. 1a "Gutshof Sparow" der Gemeinde Nossentiner Hütte (Entwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 28.08.2024
----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss Hohen Wangelin (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Hohen Wangelin (Entscheidung)	10.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1a „Gutshof Sparow“ der Gemeinde Nossentiner Hütte keine Anregungen und Hinweise. Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt

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.

Die vollständigen Planunterlagen können unter: <https://mv.bauleitplanung-online.de/> eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Planzeichnung 2. Änderung und Ergänzung des VB-Planes Nr. 1a - Gutshof Sparow- (öffentlich)
---	---------------------------------------------------------------------------------------------

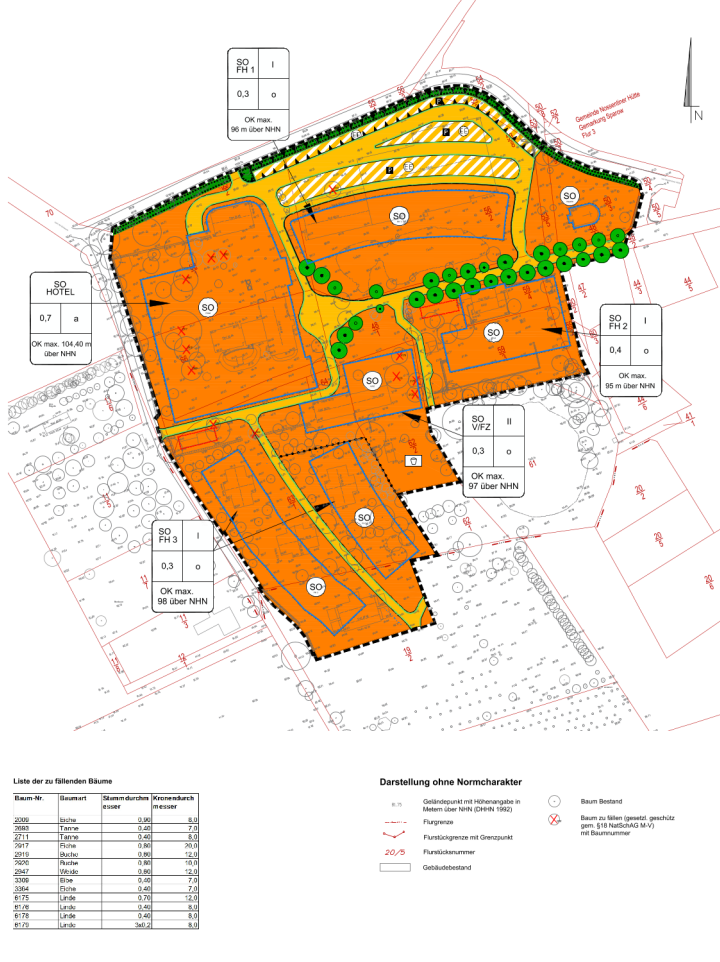
Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte

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 Bauvorschlags Nr. 1a *Gutshof Sparow*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

- Planzeichen Festsetzungen (Bebauungsgebiet)**
- 1. Art der baulichen Nutzung
 - SO Hotel - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauVO
 - Sondergebiet, das die Erfüllung seiner, hier: Ferienhaushalts gemäß § 10 BauVO
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - o offene Bauweise
 - a abtrennbare Bauweise
 - 3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel max. 2 Vollgeschosse
 - OK max. 10,0 über NNH
 - maximale Oberkante des Gebäudes in Metern über Normalnull (NNH) im Bauplanmaß DIN EN 1992
 - 2. Bauweise, Bautypen, Baugruppen
 - Baugruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 BauVO)
 - 3. Verkehrsmittel
 - Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
 - Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
 - 4. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
 - 4. Grünflächen
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauBG)
 - Spezialz. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
 - 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bauplanungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauBG)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauBG)
 - 6. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmhörschwellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

Text (Teil B)

- Gemäß § 9 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 12 Abs. 3a BauVO sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG**
1.1 Sonstige Sondergebiete § 11 BauVO
- 1.1.1 SO Hotel - Sonstiges Sondergebiet "Hotel"
- Allgemein zulässig sind
 - Gebäude die der Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung dienen
 - Gebäude des Hotels- und Beherbergungswesens
 - Anlagen für gesundheitliche und spezifische Zwecke, für Erholungsziele und Wellness-Einrichtungen
 - Schwim- und Spasaneinrichtungen, Cafés, Restaurants und Gaststätten
 - Anlagen für Veranstaltungen, Tagungen, Fort- und Weiterbildung
 - Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage
 - Verkaufsbereich für fremdenverkehrsrelevante Bedarfsgüter
 - 1.1.2 SO VFZ - Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung/Freizeit"
 - Allgemein zulässig sind
 - Gebäude die der Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung dienen
 - Anlagen für Freizeit- und Erholungsziele und Kinderbetreuung
 - Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage
 - Wahrungen für Aufsuche- und Bewirtschaftungsstellen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter oder Verwalter, der den Betrieb ausübt
 - Anlagen für den öffentlichen Verkehr und Fahrdienste
 - 1.1.3 SO Kapelle
 - Allgemein zulässig sind
 - Gebäude für religiöse, kulturelle und soziale Zwecke
- 1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauVO**
- 1.2.1 SO FH 1, 2 und 3 - Sonstiges Sondergebiet "Ferienhäuser 1, 2 und 3"
- Allgemein zulässig sind
 - Ferienhäuser
 - Schwim- und Spasaneinrichtungen, Cafés, Restaurants und Gaststätten
 - Anlagen für gesundheitliche und spezifische Zwecke, für Erholungsziele
 - Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gutshofes
 - Anlagen für den öffentlichen Verkehr und Fahrdienste
- Im SO FH sind außerdem Verkehrsmaßnahmen für fremdenverkehrstypische Bedarfsgüter zulässig.
- 2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG**
- Inhalts des Sondergebietes Hotel ist eine abtrennbare Bauweise zulässig. Die Abtrennung von der offenen Bauweise besteht in der Zubehörrichtung von Gebäuden und Vorkehrungen im Außenbereich.
- 3. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG**
- Inhalts des Verkehrsmittels besonderer Zweckbestimmung "Parkplätze" ist zusätzlich mit dem Planzeichen Erneuerbare Energien EE erneuerbare Energie, wie Anlagen und Einrichtungen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien für die dezentrale und zentrale Erzeugung, Verwertung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (hier: erneuerbare Wärme) zulässig. Eine Durchdringung von mindestens 2,10 m über der Verkehrsfläche mit zu gewährleisten. Die höchste Anlagendeckelung darf maximal 5,5 m über der Verkehrsfläche liegen.
- 4. Anpflanzbot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 21 heimische, standorttypische Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumhöhe von max. 12 m Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG**
- Während der Bauphase sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stammes, Ästen und Wurzelbereiches zu ergreifen. Notwendige Bauplanungen sind entsprechend des Bauschutzkonzeptionsantrages MV zu beantragen und anzulegen. Die Bauplanungen sind dem Baubehörden vor Beginn der Bauarbeiten zu überreichen.
 - Die zentrale Allee entlang der Entscheidungstraße zum Gutshof ist ihrer Art nach zu erhalten. Im Rahmen der Bauphase ist die Baugruben- und nicht mehr zu erhalten. Die Bauplanungen sind dem Baubehörden vor Beginn der Bauphase einzureichen. Bis zum Abschluss der Bauphase innerhalb eines Jahres zu erneuern. Es sind entsprechende, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Notwendig sind 16 m Stammumfang, Kronenbreite 2,2 m nach Möglichkeit am prägnanten Standort zu pflanzen.
 - Die anfallende Hecke entlang der Straße Sparow sowie der zugänglichen Erholungs- und zu erhalten.
 - Die Obstallee innerhalb des Sondergebietes "Ferienhäuser 1" SO FH 1 sind zu pflegen und zu erhalten. Die Obstallee sind von mindestens 21 heimische, standorttypische Laubbäume oder Obstbäume des Sondergebietes SO FH 1 aufgrund der vorgegebenen baulichen Nutzung geschützt, sind somit innerhalb der Sonstige festgesetzte Einzelnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erhalten.
 - Die Einzelgehäuser innerhalb des Sondergebietes "Ferienhäuser 1" SO FH 1 sind zu erhalten und zu pflegen. Maßnahmen für eine Umgestaltung und die Erhaltung von Stiegen sind zulässig.
- 6. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 24 BauBG**
- Inhalts des festgesetzten Bereichs ist eine Lärmhörschwelle mit einer Höhe von 2 m zu erlassen.
- 7. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO MV**
- Fächlicher und für Nebenanlagen, untergeordnet sowie verbindliche Gebäudefläche zulässig.

Hinweise

- Bekanntgabe**
 In Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1a "Gutshof Sparow" ist eine Gesamtkarte mit 300 Seiten zu stellen. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsverträgen zu treffen.
- Anmerkungen**
 Anmerkungen sind vor der Fällung von Bäumen abzugeben. Stellt sich dabei heraus, dass sich auf oder in den Bäumen eine Nestschale oder Baumrinne als Lebensstätte einer geschützten Vogel-, Fledermaus- oder Käferart befindet, ist die Fällung auszusetzen und die weitere Naturschutzbehörde zur Erhaltung weiterer Maßnahmen heranzuziehen. Für die weiteren Bäume, die außerhalb des Nestschalen-, von Fledermaus- oder Käfernesten geschützten Grundstücken stehen, ist der Zeit von 01.03. bis 30.09. abzuschneiden, auf dem Stock zu setzen oder zu besetzen.
- Tierkennzeichnung**
 Bei der Erfassung von Tierkennzeichen aus dem Netz der Starke Mähwe ist eine Druckerführung angeben oder eine vergleichbare Dimensionierung der Übertragung nach Sparow zu beantragen.
- Verfahrensvermerke**
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte vom als Bebauungsplan nach § 13a BauVO.
 Die verbindliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Artikel im "Machower Tagblatt" am und im Internet unter www.investlab-machow.de erfolgt.
 Von einer früheren Bekanntmachung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauBG und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauBG wurde nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauBG abgesehen. Von einer Erneuerung nach § 3 Abs. 4 BauBG, von dem Umweltschutz nach § 2a BauBG und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauBG, welche andere wesentliche Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 4 Abs. 3 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauBG abgesehen.
 Die Gemeindevertretung Nossentiner Hütte hat in der Sitzung am den Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.
 Die für die Realisierung und Ausarbeitung zuständige Behörde, gem. § 11 Abs. 1 (1) ist demnach folgende:
 Die von der Planung beauftragte und ausführende Behörde ist demnach folgende:
 Die öffentliche Bekanntmachung ist demnach folgende:
 Die öffentliche Bekanntmachung ist demnach folgende:
 Die Gemeindevertretung Nossentiner Hütte hat die vorgeschlagenen Bauplanungen 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 Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte, als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gefasst.
 Nossentiner Hütte, den
- Bürgermeister
 wird als folgt dargestellt bezeichnet: Die legerechte Darstellung der Ortskarte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legerechte Darstellung des Gebäudeflächens konnte nicht überprüft werden. Regelmäßige Kontrollen sind anzugehen.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Nossentiner Hütte, den 19.07.2024
 Bürgermeister
 Der Beschluss über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Gelände des Vorhabens anzuordnen ist, sind demnach folgende:
 Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Artikel im "Machower Tagblatt" am und im Internet auf der Homepage des Investlab Machow https://www.investlab-machow.de/öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist demnach folgende:
 Die öffentliche Bekanntmachung ist demnach folgende:
 Die Gemeindevertretung Nossentiner Hütte hat die vorgeschlagenen Bauplanungen 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 Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte, als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gefasst.
 Nossentiner Hütte, den
- Bürgermeister
 wird als folgt dargestellt bezeichnet: Die legerechte Darstellung der Ortskarte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legerechte Darstellung des Gebäudeflächens konnte nicht überprüft werden. Regelmäßige Kontrollen sind anzugehen.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Nossentiner Hütte, den 19.07.2024
 Bürgermeister
 Der Beschluss über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Gelände des Vorhabens anzuordnen ist, sind demnach folgende:
 Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Artikel im "Machower Tagblatt" am und im Internet auf der Homepage des Investlab Machow https://www.investlab-machow.de/öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist demnach folgende:
 Die öffentliche Bekanntmachung ist demnach folgende:
 Die Gemeindevertretung Nossentiner Hütte hat die vorgeschlagenen Bauplanungen 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 Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte, als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gefasst.
 Nossentiner Hütte, den

Übersichtskarte der Geltungsbereiche M. 1 : 5.000



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

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



Warren (Murtz), den 19.07.2024

ign Meizer & Voigtlander
 Ingenieure PartG mbH
 Logenstraße 1
 17192 Waren (Murtz)
 Tel.: 0391 4409-0 Fax: +49 391 4409-10

Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte
 (Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte)

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