

# Gemeinde Hohen Wangelin

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: 22/2021/47	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 17.11.2021	
	Verfasser: Frau Kunstmann	
<b>Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 4 Absatz 2 BauGB; vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1a "Gutshof Sparow" der Gemeinde Nossentiner Hütte</b>		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N		Ausschuss für Bau, Ordnung, Sicherheit und Umwelt Hohen Wangelin
Ö		Gemeindevertretung Hohen Wangelin

## Beschlussvorschlag:

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

## Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nossentiner Hütte hat am 28.10.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a „Gutshof Sparow“ beschlossen und gebilligt sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung, die Behördenbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bestimmt. Mit der Beteiligung wird den Nachbargemeinden die Gelegenheit zur Stellungnahme im o.g. Planverfahren gegeben. Die Resort Gutshof Sparow GmbH plant das Resort grundlegend zu sanieren und zu erweitern. Das bestehende Gutshaus wird renoviert und mit zwei Bettentraktflügeln erweitert. Es ist geplant das Gutshof Sparow Resort in ein Wellness-Resort mittels eines modernen und großzügigen Gutshof Spa Gebäudes auszubauen. Für diese Neuausrichtung müssen vier alte Apartmenthäuser entfernt werden, die ohnehin bzgl. Brandschutz und allgemeinem energetischem Zustand nicht mehr zeitgemäß sind.

Die vollständigen Unterlagen zum Verfahren liegen dem Bürgermeister vor.

## Anlagen:

Entwurf des VB-Plan Nr. 1a (Planzeichnung)

Frau Kunstmann

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
7				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren \_\_\_\_\_ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte

## Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte

### über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1a \*Gutshof Sparow\*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1a \*Gutshof Sparow\*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:  
Es gilt die BauNVO 2017.



#### Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
<b>Festsetzungen</b>	
<b>SO</b> Sondergebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
<b>a</b> abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Ok max. 105 m über NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
GRZ 0,7	§ 9 Abs. 3 BauGB
maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
--- Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>P</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
--- Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Begleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
● Erhalt, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
● Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
--- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
--- Abgrenzung Art oder Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

#### Darstellung ohne Normcharakter

81,75	Geländepunkt mit Höhenangabe in Metern über NHN (DHHN 1992)
---	Flurgrenze
---	Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
20/5	Flurstücksnummer
---	Gebäudebestand
○	Baum Bestand

#### 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 verpflichtet hat.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 11 BauNVO

##### 1.1 SO Hotel

Allgemein zulässig sind:

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

##### 1.3 SO SPA

Allgemein zulässig sind:

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

##### 1.4 SO Kapelle

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

#### 2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

#### 3. Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b

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

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

#### 4. 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.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV

5.1. Im SO SPA sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

5.2. Im SO Hotel sind Flachdächer nur für Nebenanlagen, untergeordnete sowie verbindende Gebäudeteile zulässig.

#### Hinweise

##### Trinkwasserversorgung

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

##### 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.

#### 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 Tagesblatt" am ..... und im Internet unter [www.inselstadt-malchow.de](http://www.inselstadt-malchow.de) erfolgt.

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

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPiG mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Malchow während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.00 - 16.00 Uhr, Do 13.00 - 18.00 Uhr und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Tagesblatt" und im Internet unter [www.inselstadt-malchow.de](http://www.inselstadt-malchow.de) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

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

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

als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... 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 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Nossentiner Hütte, den

Bürgermeisterin

Der Beschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich im "Malchower Tagesblatt" und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ..... in Kraft.

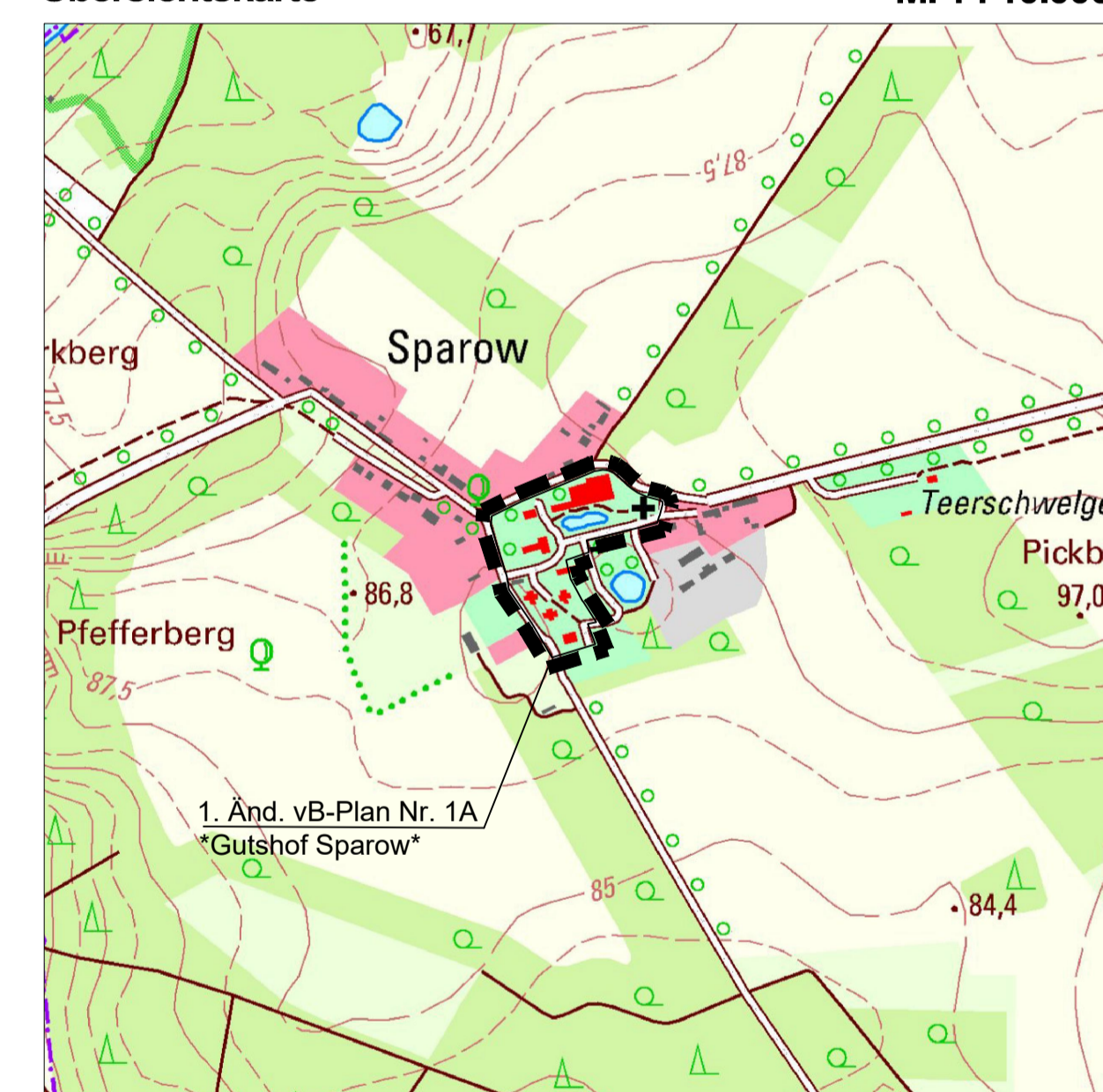
Nossentiner Hütte, den

Bürgermeisterin

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

#### Übersichtskarte

M. 1 : 10.000



Waren (Müritzt), den 18.10.2021

Satzung der  
Gemeinde Nossentiner Hütte  
(Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte)

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