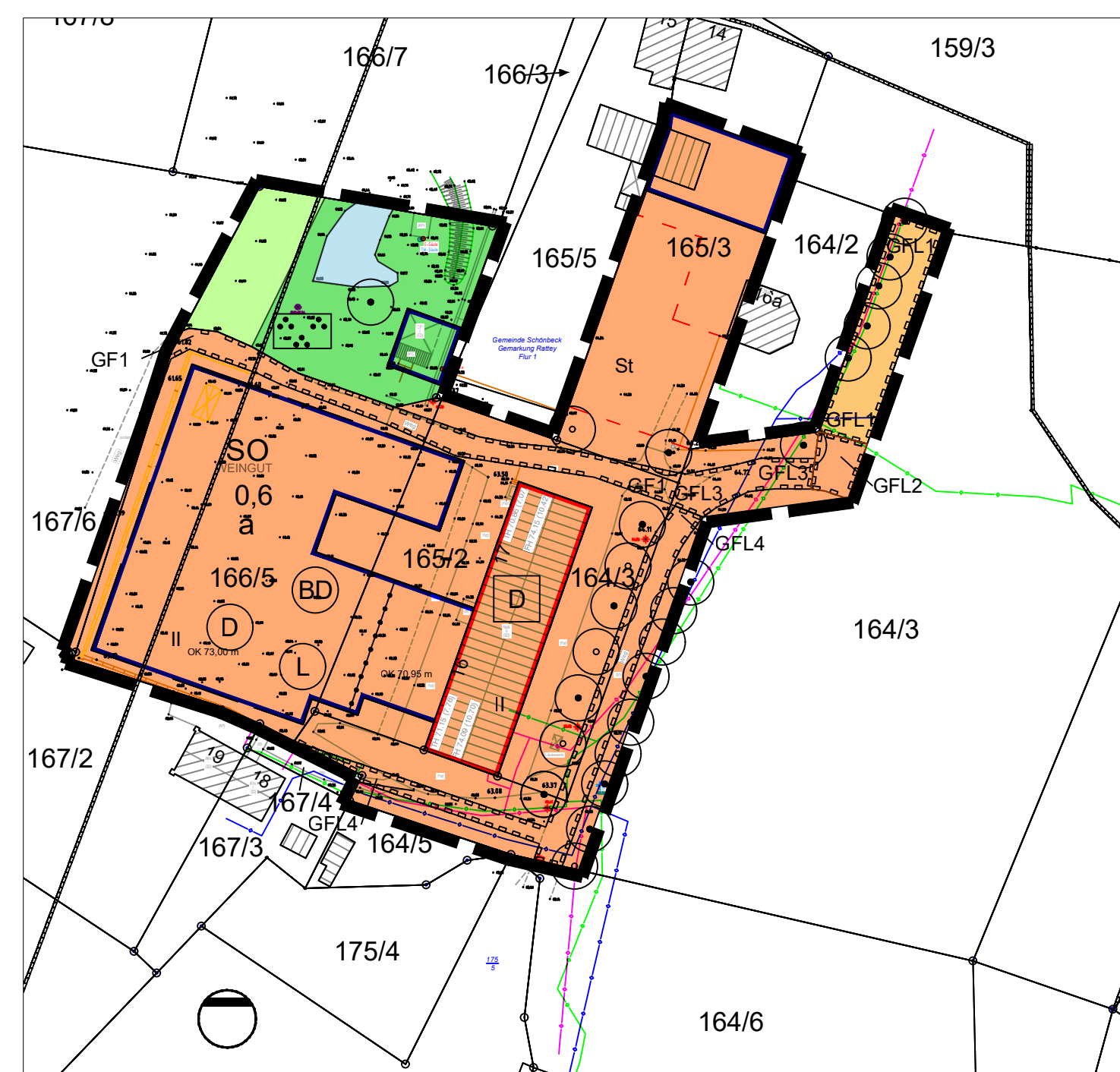


SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBECK ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Schloss Weingut Rattey"

Satzung der Gemeinde Schönbeck über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ für das Gebiet südlich der Kreisstraße MSE 109 (Gemarkung Rattey Flur 1 Flurstücke 164/3 [teilweise], 165/2, 165/3 [teilweise], 166/5 und 167/6 [teilweise])
 Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten ergänzt mit Lageplan vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock Stand: 31.03.2020

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 11 BauNVO
 SO Sonstiges Sondergebiet Weingut i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 0,6 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN (Höhenbezug DHHN 2016) in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 2 Oberkante OK
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 § 22 Abs. 4 BauNVO
 § 23 Abs. 2 BauNVO
 § 23 Abs. 3 BauNVO
 a abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3
 Baulinie
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 private Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage
- Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
 Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 anzupflanzender Baum i. V. m. textlicher Festsetzung 6.1
 zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 7
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

II. Nachrichtliche Übernahme

- L Landschaftsschutzgebiet
- D Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Kuhstall und Mauer
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD Bodendenkmal

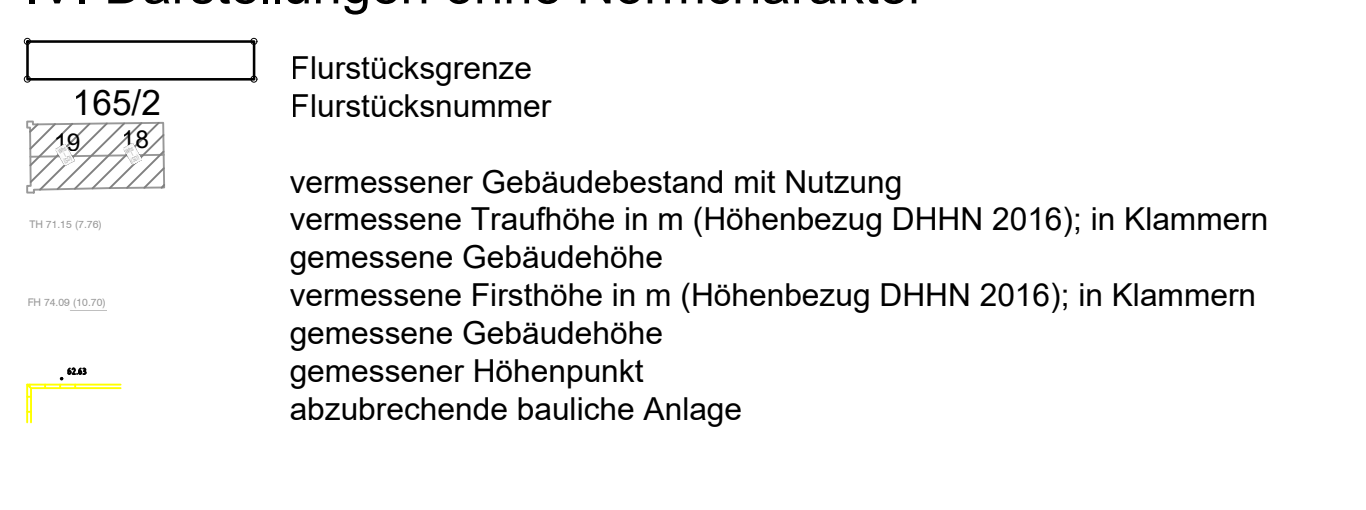
III. Hinweise

- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom
- Niederspannungskabel der E.DIS
- Trinkwasserversorgungsleitung des Zweckverbandes

TEXT (Teil B)

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB
- #### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet Weingut
 Zulässig sind:
 • Weinherstellung,
 • Lager,
 • Weinkeller,
 • Personalräume und Büros,
 • die für den Betrieb erforderliche Technik und Nebenanlagen,
 • Hotel mit 36 Zimmern (72 Betten),
 • Weinverkauf mit Probeausschank,
 • Eventraum (350 m²),
 • Tagungsräume.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- Die Höhen beziehen sich auf DHHN 2016. Die Oberkante des Lagegebäudes, welches unmitttelbar an das Baudenkmal anschließt, darf die Höhe von 70,95 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe des Denkmals beträgt an der Südwestecke 71,15 m. Beim zweigeschossigen Hotel- und Produktionsgebäude darf die Oberkante die Höhe von 73,00 m nicht überschreiten. Das Baudenkmal hat eine Firsthöhe von ca. 74,10 m. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen oder sonstige Dachaufbauten sind in die Höhenbegrenzung einzubeziehen.
- #### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO
- Es wird eine abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand wie in der offenen Bauweise zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise wird die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m aufgehoben.
- #### 4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Innerhalb der Baugrenze in der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein WC-Gebäude zulässig.
- #### 5. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
- In der Fläche für die Landwirtschaft ist Weinanbau zulässig.
- #### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- 6.1 Ersatz nach Baumschutzkompensationserlass
 Der Ersatz für Fällungen von nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzenden Einzelbäumen hat innerhalb des Plangebietes durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 6 Linden (siehe Abb. 14 des Umweltberichtes) in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu erfolgen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- 6.2 CEF-Maßnahmen
 CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die sechs Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
 1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
 1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
 1 Nistkasten Star ø 45 mm
 mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler
- CEF 2 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Vier Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
 4 Nistkästen für Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7. Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

IV. Darstellungen ohne Normcharakter



Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist. Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist

CEF 3 Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren ist vorsorglich zu ersetzen. Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen oder an Gebäuden im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- GFL1 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 165 (Kirche und Friedhof), 167/2 und 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey, einem speziellen Recht für Land und Forstwirtschaft sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 8 m breit.
- GFL2 Die Fläche GFL2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 167/2 und 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey, einem speziellen Recht für Land und Forstwirtschaft sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 8 m breit.
- GFL3 Die Fläche GFL3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 167/2 und 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 5 m breit.
- GFL4 Die Fläche GFL4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 3 m breit.
- GF1 Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 167/2 Flur 1 Gemarkung Rattey zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 3 m breit.

8. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im sonstigen Sondergebiet Weingut sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Nachrichtliche Übernahme

- Bau- und Bodendenkmale
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Baudenkmale direkt betroffen:
 MST_938_0 Rattey 21 Gutsanlage mit Gutshaus,
 MST_938_1 Rattey 21 Park,
 MST_938_2 Rattey 16, 17 Park,
 MST_938_3 Rattey 16, 17 Park,
 MST_938_4 Rattey 16, 17 Mauer
 Außerdem ist ein Bodendenkmal, Gemarkung Rattey Fundplatz 16 bekannt. Grundsätzlich gilt, die denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Bereich der Gutsanlage sind im bausitzlichen Bestand zu erhalten. Auf dem Kuhstall wären Dachaufbauten (Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen oder sonstigen Dachaufbauten) aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zustimmungsfähig.

III. Hinweise

- #### 1) Artenschutz
- V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 V2 Vor Beginn von Umbauten im Dach und Dachbodenbereich des Wirtschaftsgebäudes und der Scheune sowie bei Fällung von Bäumen sind diese Bereiche auf Vorkommen von Lebensstätten gesetzlich geschützter Tiere untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen derartige Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
 V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgänge oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- #### 2) Externe Kompensation
- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 6.162 Punkten, wurden auf zwei Flächen eine große Streuobstwiese mit ca. 0,53 ha westlich und eine kleine Streuobstwiese mit ca. 0,2 ha südwestlich des Schlosses Rattey zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt (siehe Abb. 11 des Umweltberichtes). Die Flächen sind dinglich zu sichern. Die Einrichtung der Streuobstwiesen erfolgte im Herbst/Winter 2020/2021.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 06.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2020 im Woldegker Landboten Nr. 06/20 bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.06.2020.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 30.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Woldegk in der Zeit vom 28.12.2020 bis zum 11.02.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.12.2020 durch Abdruck im Woldegker Landbote Nr. 12/20 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.
- Der geänderte Entwurf Stand 03/2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck in ihrer Sitzung am 12.04.2021 gebilligt und zu Betroffenenbeteiligung bestimmt.
- Zum geänderten Entwurf Stand 03/2021 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Betroffenen beteiligt.
- Der geänderte Entwurf Stand/2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck in ihrer Sitzung am gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf Stand/2021 aufgefordert.

11. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ Stand, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Woldegk in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im Woldegker Landbote Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

12. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Schönbeck, den

Siegel Bürgermeister

14. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom

..... den

15. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

16. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ wird hiermit ausgefertigt.

Schönbeck, den

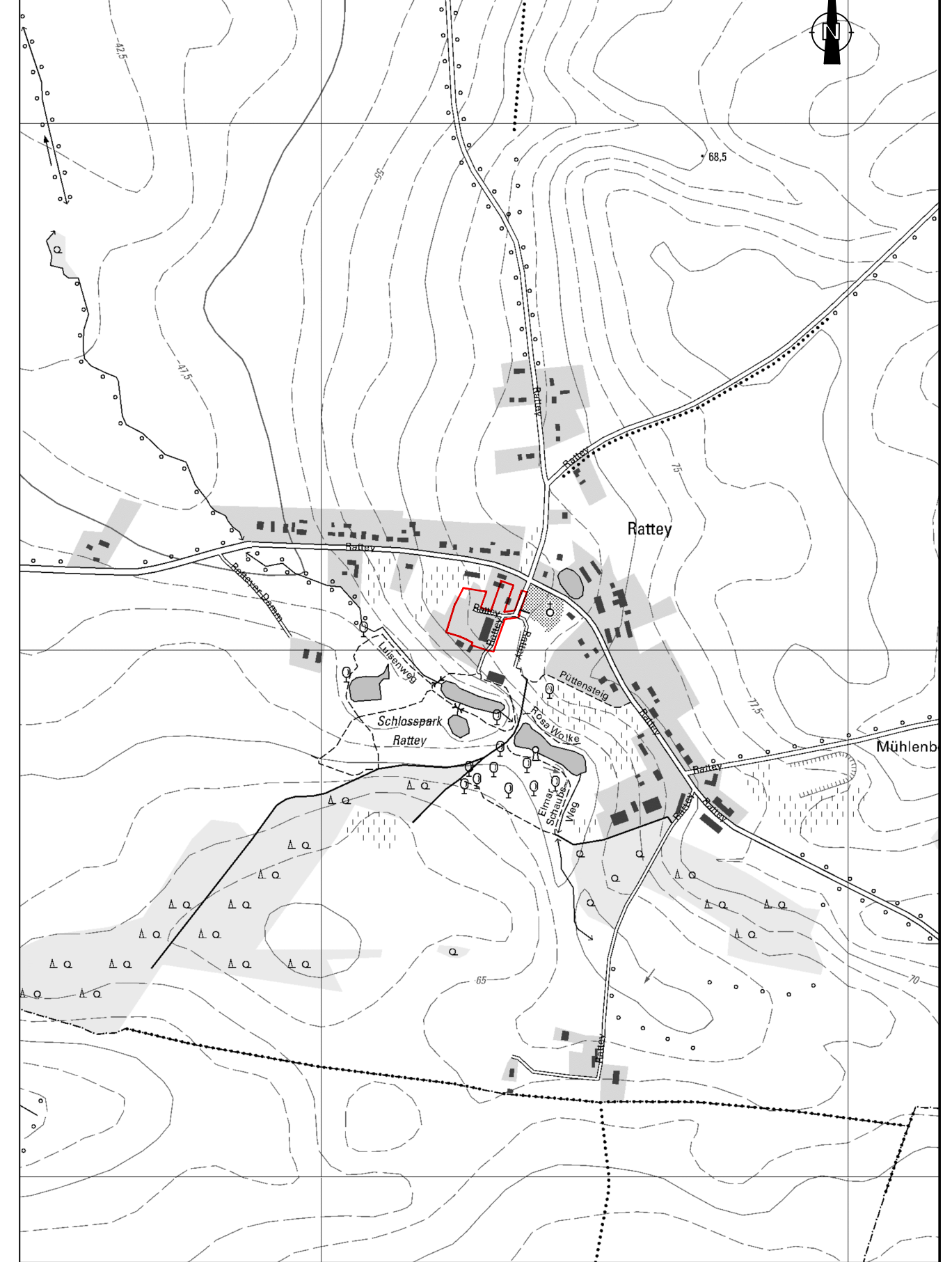
Siegel Bürgermeister

17. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Woldegker Landbote Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schönbeck, den

Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DEM-V - 2020 >

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Schloss Weingut Rattey" der Gemeinde Schönbeck
 Stand: Entwurf Oktober 2021
 Planverfasser: Gudrun Trautmann