

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV01/2015-1025
Gemeinde Dorf Mecklenburg		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	27.10.2015
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme zum Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Seerose" der Gemeinde Bobitz			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	10.11.2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg	
Ö	08.12.2015	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Seerose“ der Gemeinde Bobitz zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Das Planungsziel besteht insbesondere darin, auf einer Fläche am westlichen Rand der Ortslage Saunstorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden zu schaffen, die im Westlichen dem Wohnen, der Ausübung einer künstlerischen, einer kunsthandwerklichen Tätigkeit oder einer anderen freiberuflichen Tätigkeiten dienen. Diese Nutzungen sollen durch Kultur- und Bildungsangebote sowie auch gemeinschaftlich zu nutzende Infrastruktur ergänzt werden. Es besteht eine inhaltlich und räumliche Verzahnung mit dem Gut Saunstorf. Vorhabenträger ist die KLG Seerose UG & Co.KG

Anlage/n:

Vorentwurf Plan A3, Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Seerose"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DöSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWVG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdausflüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesenken für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, gehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage und Höhenplan, Vermessungsbüro J.-M. Dubbert, Gramkow, Stand 13.03.2014, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz in der aktuellen Fassung, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Saunstorf, eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

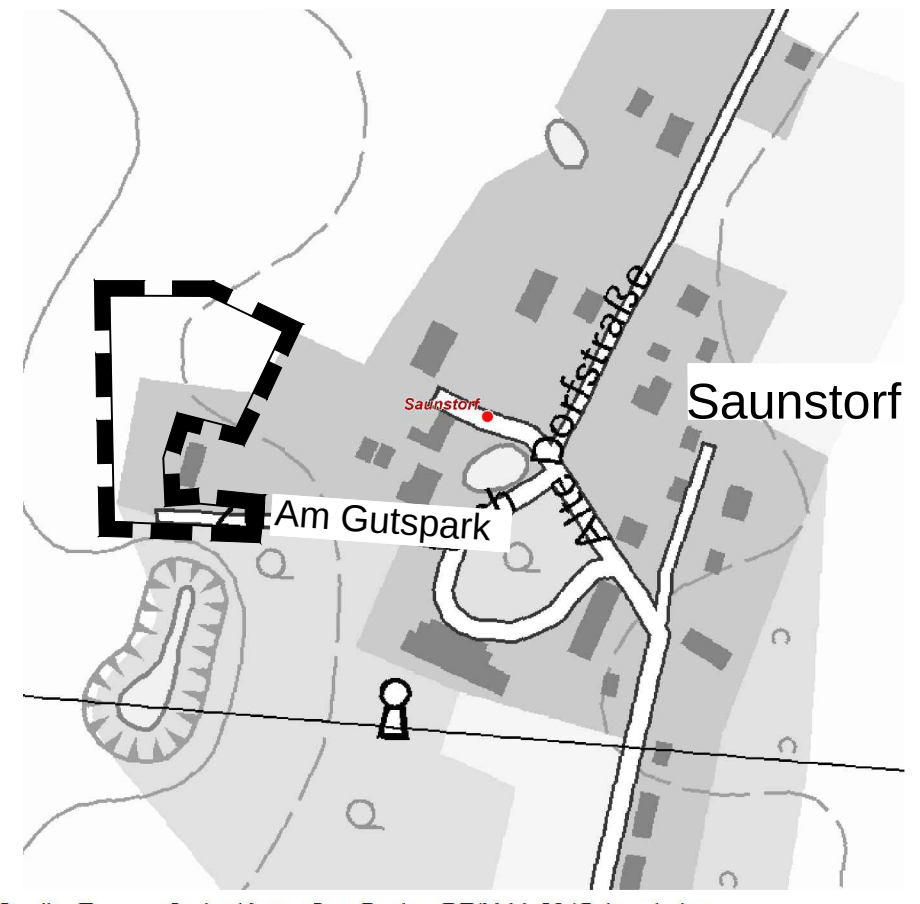
- 1. Festsetzungen
a. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
b. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
c. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
d. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
e. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
f. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
g. Sonstige Planzeichen

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter
a. vorhandene bauliche Anlagen
b. vorhandene Flurstücksgrenzen
c. Flurstücksnr.
d. in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
e. Bemaßung in m
f. Bezugspunkt
g. Löschwasserentnahmestelle
h. künftig fortfallend
i. Höhenpunkte

Präambel
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz vom folgenden Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 mit der Gebietsbezeichnung "Seerose", gelegen nördlich der Straße "Am GutsPark" am westlichen Ortsrand von Saunstorf, bestehend aus den Flurstücken 4 (teilw.) und 30/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Saunstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

- Teil B - Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548).
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 17, § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3a BauGB und §§ 1, 11, 16 u. 18 BauNVO)
1.1 Das Sonstige Sondergebiet "Kreativ Lebensgemeinschaft Seerose" nach § 11 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und freien Berufen, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen. Zulässig sind: Wohngebäude, Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Galerien, Gesundheitseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen inklusive zugehöriger Schenk- oder Speisegaststätten sowie Bildungseinrichtungen.
2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, § 14 Satz 3 BauNVO)
2.1 Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Niederschlagswasser ist mittels Rigolen oder anderer geeigneter Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)
4.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine freischüssende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.2 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Mahnwiese zu gestalten.
4.3 Alle Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
4.4 Die Mindestbestände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungseleitungen sind bei den Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.
4.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, festsitzend zu schützen.
4.6 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
4.7 Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
4.8 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die Baufeldberäumung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsch im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchzuführen.
4.9 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.
4.10 Pflanzliste
Soweit nicht anders festgelegt, sind für die Heckenpflanzungen und die Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ folgende Arten zu verwenden:
5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
5.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotbunte Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau oder Holzfassaden zulässig.
5.2 Als Dacheindeckung sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Flannendeckungen zulässig.
5.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
5.4 Oberirdische Gas- oder Oberhalter sind unzulässig.
5.5 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

- Verfahrensvermerke
(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen erfolgt.
(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom Stelle worden.
(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt worden.
(4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
(9) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.
(10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.



SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Seerose"

gelegen nördlich der Straße "Am GutsPark" am westlichen Ortsrand von Saunstorf, bestehend aus den Flurstücken 4 (teilw.) und 30/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Saunstorf
Vorentwurf
Bearbeitungsstand 14.08.2015



Teil A - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Bobitz beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Seerose".

Das Planungsziel besteht insbesondere darin, auf einer Fläche am westlichen Rand der Ortslage Saunstorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden zu schaffen, die im Wesentlichen dem Wohnen, der Ausübung einer künstlerischen, einer kunsthandwerklichen Tätigkeit oder einer anderen freiberuflichen Tätigkeiten dienen. Diese Nutzungen sollen durch Kultur- und Bildungsangebote sowie auch gemeinschaftlich zu nutzende Infrastruktur ergänzt werden. Wichtig ist dabei auch eine inhaltliche und räumliche Verzahnung mit dem Gut Saunstorf.

Vorhabenträger ist die KLG Seerose UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Am Guts- park 1, 23996 Saunstorf.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser Plan sieht die Errichtung von 5 Wohngebäuden mit integrierten Atelier- oder Werkstattträumen bzw. mit Räumen für die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit sowie eines gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudes mit frei nutzbaren Gemeinschafts- bzw. Mehrzweckräumen vor. Hier sollen auch Angebote zur öffentlichen Begegnung, für Gruppen, Konzerte und andere kulturellen Veranstaltungen sowie zur Bewirtung ermöglicht werden.

Das Vorhaben hat einen starken Projektbezug, d.h. es handelt sich nicht um ein herkömmliches Bau- oder Erschließungsträgervorhaben sondern beinhaltet folgende inhaltliche Bausteine:

- Reines Wohnen soll in dem Baugebiet nicht möglich sein. Die Grundvoraussetzung ist die räumlich-organisatorische Verzahnung von Arbeiten und Wohnen im Quartier.
- Neben dem individuellen Wohnen und Arbeiten in den eigenen Häusern soll auch der Vernetzungsgedanke eine Rolle spielen. Es sollen sich Bewohner mit gleichen Interessen zusammenfinden (Kreativ Lebensgemeinschaft).
- In einem Gebäude sollen daher auch frei nutzbare Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt werden.
- Die Zuschnitte von Wohn- und Arbeitsräumen sowie die bauliche Gestaltung soll möglichst individuell auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den zukünftigen Bewohnern abgestimmt werden.
- Ein wichtiger Zusammenhang besteht zum Gut Saunstorf als Ort der Stille.
- Durch kulturelle und kreative Tätigkeit, durch Bildungsangebote, Konzerte u.a. soll auch eine Außenwirkung erzeugt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit einer Größe von rd. 0,5 ha befindet sich nördlich der Straße "Am Gutspark" am westlichen Ortsrand von Saunstorf, bestehend aus den Flurstücken 4 (teilw.) und 30/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Saunstorf. Die Ortslage Saunstorf liegt im nordöstlichen Bereich des Gebietes der Gemeinde Bobitz zwischen Bobitz und Beidendorf.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt überwiegend den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezieht zum Nachweis der gesicherten Erschließung ein Teil des öffentlichen Flurstücks 30/3 mit ein.



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V, 2015)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt ist. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 von diesen Darstellungen abweicht, muss der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren geändert werden. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO umgewidmet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:1000, erstellt im März 2014 durch das Vermessungsbüro J.-M. Dubbert, Gramkow, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Bobitz liegt nordwestlich des Grundzentrums Bad Kleinen und ist über die Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck, mit einem eigenem Haltepunkt in Bobitz, die Bundesautobahn 20, die Bundesstraße 208 sowie weitere Verbindungen gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. In der Gemeinde leben 2.493 Einwohner (Stand: 2014).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RREP, 2011) werden für das Gemeindegebiet Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sowie, im südöstlichen Bereich, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Im Norden grenzt der Stadt-Umland-Raum Wismar und im Süden der Stadt-Umland-Raum Schwerin an das Gemeindegebiet an.

Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 soll, wie eingangs schon beschrieben, ein spezifischer, projektbezogener Wohnbedarf gedeckt werden. Das Konzept sieht vor, dass reines Wohnen in dem Baugebiet nicht möglich ist. Das Angebot richtet sich ausdrücklich an Interessenten, die auch ihre berufliche Tätigkeit z.B. im künstlerisch-kreativen Bereich, im Gesundheitsbereich oder in anderen freiberuflichen Arbeitsfeldern im Baugebiet ausführen. Im Vordergrund steht darüber hinaus der Vernetzungsgedanke, der Gleichgesinnte zusammenführen soll. Dieser Ansatz wird auch durch die Errichtung eines Gebäudes mit Gemeinschaftsräumen unterstützt. Das Projekt steht in einem unmittelbaren inhaltlichen Zusammenhang mit dem Gut Saunstorf/ Ort der Stille, von dem wichtige Impulse für das zukünftige Zusammenleben im Quartier ausgehen werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die spezielle örtliche und inhaltliche Bindung des Entwicklungsprojektes, die auch durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kreativ Lebensgemeinschaft Seerose" sowie durch die Anwendung des Instrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB festgeschrieben wird, die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden.

Durch das Vorhaben werden teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Da die inhaltliche und räumliche Nähe zum Gut Saunstorf eine wesentliche Rolle für das Projekt spielt, wurden Möglichkeiten zur Realisierung des Vorhabens im Rahmen einer Innenentwicklung in der Ortslage Saunstorf betrachtet. Es wurde festgestellt, dass entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen, da diese entweder durch das Gut selbstbenötigt werden, nicht zur Verfügung stehen oder ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Der ausgewählte Standort hat den Vorteil, dass bei der vorgesehenen, vergleichsweise dichten, Bebauung rd. die Hälfte der benötigten Fläche als Brachfläche zu bezeichnen ist. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann somit auf ein Minimum beschränkt werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst Garten- und Ackerflächen einer ehemaligen Siedlerstelle im westlichen Ortsrandbereich von Saunstorf. Die Gartenflächen befinden sich im südlichen Bereich und die Ackerflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Das zugehörige Wohngebäude ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da eine Umnutzung nicht geplant ist. Die Gartenflächen sind als Brachflächen mit teilweise marodem Gebäudebestand zu charakterisieren. Das Wohngebäude wird saniert und zu Wohnzwecken genutzt, so dass sich in Zukunft das Ortsbild in diesem Bereich verbessern wird. Nördlich und westlich ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben. Die östlich angrenzenden Flächen werden teilweise als Gartenland genutzt oder sind als Brachflächen zu charakterisieren. Östlich des bestehenden Siedlungshauses ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Brachfläche geplant.

Südlich der Straße "Zum Gutspark" liegen Flächen des Gutes Saunstorf, die zurzeit ungenutzt sind, für die aber eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Im Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille", der in der Fassung der 2. Änderung vorliegt, sind südlich entlang der Straße "Am Gutspark" sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO "Wellness", eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie ein Stellplatzanlage festgesetzt. Geplant sind Wellnessgebäude mit Badeeinrichtungen, Massageplätzen und Finesseinrichtungen. Der Bebauungsplan Nr. 4 umfasst nahezu den gesamten südlichen Teil der Ortslage mit der ehemaligen Gutsanlage inkl. Gutspark und der vorhandenen Wohnbebauung. Im Gutshaus sind im Sinne eines integrierten Ansatzes ein Hotel, Angebote aus dem Bereich Wellness, Gesundheit, Bildung und Kreativität vorhanden.



Plangebiet im südlichen Bereich.



Zufahrt aus Richtung Osten.



Plangebietsfläche im westlichen Bereich.



Östliche Plangebietsgrenze.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Dem städtebaulichen Konzept liegen die Zielsetzungen der Vorhabenträgerin und die Entwicklungsvorgaben der Gemeinde Bobitz zugrunde.

In einem überschaubaren räumlichen Rahmen soll durch das Vorhaben kreativen und gleichgesinnten Menschen die Möglichkeit gegeben werden in Gemeinschaft zu leben und zu arbeiten. Die wichtigste Leitlinie für das Projekt ist "Leben und Arbeiten in Saunstorf". Das Projekt soll darüber hinaus einen unmittelbaren räumlichen und inhaltlichen Bezug zum Gut Saunstorf haben. Dies ist auch ein wesentlicher Aspekt für die getroffene Standortwahl des Vorhabens.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von fünf Gebäuden vor, in denen Wohnräume und Räume für die Ausübung der jeweiligen beruflichen Tätigkeit untergebracht werden. Die konkrete Ausgestaltung der Häuser soll mit den einzelnen Beteiligten auf der Grundlage der jeweiligen Bedürfnisse, die aufgrund der ausgeübten Tätigkeit bestehen, abgestimmt werden. Den Rahmen dafür legt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 bzw. der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Bobitz und der Vorhabenträgerin fest. Die Gebäude werden in einer hofähnlichen Anordnung im nördlichen Planbereich errichtet. Ein Gebäude ist als Doppelhaus konzipiert.

Einer der zentralen Bausteine des Konzeptes ist darüber hinaus die Errichtung eines Gebäudes, das frei nutzbare Gemeinschafts- und Mehrzweckräume enthält, die für die öffentliche Begegnung, für Gruppen, Konzerte und andere Kultur- und Bildungsangebote genutzt werden können. Dieses Gebäude bildet durch seine Anordnung im Zufahrtsbereich zum Plangebiet einen zentralen Anlaufpunkt. Dies wird zusätzlich durch die Zuordnung einer kleinen Grünfläche zu diesem Bereich gestalterisch unterstrichen.

Das Quartier wird durch einen in Nordsüdrichtung verlaufenden Wohnweg erschlossen, der nördlich, im Bereich der Wohn- und Atelierhäuser, in einem kleinen Platz mündet. Durch diesen soll der hofartige Charakter der Bebauung unterstrichen werden.

Die Besonderheit des Vorhabens bzgl. des Standortes, der inhaltlichen, projektbezogenen Ausrichtung sowie der spezifischen Integration besonderer Nutzungen legen die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) nahe. Vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 muss ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin geschlossen werden, in dem sich die Vorhabenträgerin u.a. dazu verpflichtet das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist in dem vereinbarten Rahmen durchzuführen.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet "Kreativ Lebensgemeinschaft Seerose" nach § 11 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Räumen für freie Berufe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen. Zulässig sind: Wohngebäude, Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Galerien, Gesundheitseinrichtungen und Verkaufseinrichtungen die im Zusammenhang mit einer künstlerisch-kreativen oder kunstgewerblichen Tätigkeit stehen, kulturelle Einrichtungen inklusive zugehöriger Schank- oder Speisegaststätten sowie Bildungseinrichtungen.

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (bedingtes Baurecht).

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Der Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dienen die Festsetzungen zur Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Es sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig.

Zur Nivellierung von Grundstücksflächen sind je Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einem Maß von maximal 0,5 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB). Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird mit 72,64 m über HN definiert.

Es sind ausschließlich Gebäude in offener Bauweise als Einzelhaus oder als Doppelhaus zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem Konzept, die Ausgestaltung der Häuser, insbesondere auch bezüglich der Gebäudegrundrisse, auf die spezifischen Nutzungsbedürfnisse der zukünftigen Bewohner abzustimmen, werden diese nicht zu eng gefasst.

Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen.

- Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotbunte Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau oder Holzfassaden zulässig. Fassaden in Blockbohlenbauweise sind unzulässig.
- Als Dacheindeckung sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie Blecheindeckungen zulässig.
- Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Es ist daher geplant, die Grundstücksflächen über einen in nordsüdlicher Richtung verlaufenden, befahrbaren Privatweg zu erschließen. Der Weg wird mit einer lichten Breite von 3,5 m ausgebaut.

Im Bereich des nördlichen Endes des Weges ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen. Eine zentrale Stellplatzfläche befindet sich im Einfahrtsbereich. Dort sollen ca. 11 Stellplätze geschaffen werden. Die Stellplätze dienen im Wesentlichen dem

Besucherverkehr im Quartier. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze - entsprechend den konkreten Nutzungen - auf den privaten Grundstücken zu errichten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Am Gutspark". Diese besteht zwischen dem Vorplatz des Gutshauses und dem geplanten Baugebiet noch aus einem unbefestigten "Sandweg". Dieser Teilabschnitt wird im Rahmen der Erschließung ausgebaut. Die Ausbaustandards werden im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und auch Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 beträgt rund 0,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet	3.300
Verkehrsfläche	1.100
Grünfläche	930
Plangebiet -Gesamt	5.330

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Ortslage Saunstorf vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13. Alle notwendigen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der Planstraße verlegt werden. Weiterhin muss im Rahmen der Entwurfserarbeitung geprüft werden, in welchem Umfang für die Erschließung des Baugebietes, im Rahmen der Erneuerung der Straße "Am Gutspark", neue Leitungen bzw. Anbindungspunkte geschaffen werden müssen.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Straße "Am Gutspark" sichergestellt.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt

sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Für die Brandbekämpfung ist die Entnahme von Löschwasser aus dem südlich des Plangebiets vorhandenen Teich vorgesehen. In Abstimmung mit dem Eigentümer wird das Löschwasser über eine Rohrleitung einer Entnahmestelle im Bereich der Straße "Am Gutspark", in Höhe der Zufahrt zum neuen Quartier, zugeführt. An diese können die Pumpen der örtlichen Feuerwehr angeschlossen werden. Ein Heranfahren von Einsatzfahrzeugen an den Teich ist somit nicht notwendig. Die Bereitstellung des Löschwassers wird zwischen den Grundstückseigentümern vertraglich geregelt. Die Vereinbarung wird der Gemeinde nachgewiesen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in Saunstorf vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Straße "Am Gutspark".

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht. Ein durch ein Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau erarbeitetes Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken aufgrund der bindigen Böden nur eingeschränkt möglich ist. Es ist jedoch eine von Geschiebelehm eingeschlossene Sandschicht vorhanden, die als Puffer wirken kann.

Zur Versickerung ist daher ein Mulden-Rigolen-System vorgesehen. Dieses soll entlang der westlichen Plangebietsgrenze für alle Grundstücke errichtet werden. Die Länge der Fläche beträgt ca. 65 m und die Breite 3 m. Es ist damit gewährleistet, dass die notwendigen Aufstauhöhen und Speichervolumina berücksichtigt werden können. Mulde und Rigole müssen insgesamt mindestens 12,55 m³ Regenwasser fassen können.

Der vorhandene Weg innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit einer sandgeschlämmten Schottertragschicht befestigt. Innerhalb der Verkehrsfläche wird südlich des Weges und parallel zu diesem eine Versickerungsmulde angelegt. Das anfallende Regenwasser wird dort zur Versickerung gebracht. Überschüssiges Regenwasser kann von dort am Tiefpunkt im Bereich der Einfahrt zum Gebiet "Seerose" dem Teich innerhalb des Gutsparks zugeleitet werden. Zwischen der Gemeinde Bobitz, dem Eigentümer des Gutsparks und dem Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Abholung an der öffentlichen Straße "Zum Gutspark" bereitzustellen. Im Einfahrtsbereich zum Baugebiet ist dafür eine Aufstellfläche vorgesehen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung und Erschließung trägt der Vorhabenträger.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, durch die erhebliche Belastungen zu erwarten sind.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich kann es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, in Jahresspitzen auf.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu