

BV/09/26-012

Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gut Saunstorf - ein Ort der Stille"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 20.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	24.02.2026	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	04.02.2026	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	15.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz beschließt die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf – ein Ort der Stille“. Das Ziel der Planung besteht darin, die bisher im SO 1 (Gutshaus) zulässigen 12 Wohneinheiten zu Gunsten der Wohnbauvorhaben im Bebauungsplan Nr. 13 Seerose (ca. 8-9 Wohneinheiten) sowie zu Gunsten der Umnutzung eines Gästehauses in ein Wohnhaus im SO 3 (ca. 3-4 Wohneinheiten) zu streichen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2 (teilw.) und 1/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Saunstorf. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage) dargestellt.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Saunstorf – ein Ort der Stille“ sind im SO 1 (Gutshaus) bisher 12 Wohneinheiten „im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung“ zulässig. Diese wurden jedoch nicht realisiert und sollen dort auch nicht realisiert werden. Aktuell soll das Verfahren für den B-Plan Nr. 13 „Seerose“ wieder aufgenommen werden. Hier sollen u.a. Wohngebäude in Kombination mit freiberuflichen Nutzungen entstehen.

Zur Berücksichtigung der raumordnerischen Belange sollen die im Gutshaus bisher zulässigen 12 Wohneinheiten entfallen, um ca. 8-9 Wohneinheiten im Bereich Seerose zu ermöglichen.

Außerdem wurde eine Nutzungsänderung für ein vorhandenes Gästehaus an der Alten Dorfstraße Nr. 3a beantragt. Hier sollen anstelle von Gästewohnungen 3-4 Wohneinheiten entstehen.

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung
Anlage 2: Übersichtsplan: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

2	Anlage 1 (öffentlich)
3	Anlage 2 (öffentlich)
4	Liegenschaftskarte Teil 1 (nichtöffentlich)
5	Liegenschaftskarte Teil 2 (nichtöffentlich)

Anlage 1: Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 "Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen" sind Einrichtungen zur Belegung der Infrastruktur und zum Betrieb des Seminarzentrums zulässig. Innerhalb des Gebietes sind bis zu 12 Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung zulässig. Darüber hinaus sind für die Beherbergung Gästezimmer zulässig. Zulässig sind innerhalb des Gutshauses Büroräume, Räume für Konferenzen und Lagerzwecke, Anlagen und Räume für Fitness und Sauna, Arbeitsräume zur Bewirtschaftung des Geländes, Abstellräume, Hausanschlussräume, Meditationsräume, Veranstaltungsräume, Bibliothek und Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungs-, Rezeptions- und Veranstaltungsgebäudes dienen.

1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 "Gäste" (G) sind nur Gästezimmer und zugehörige Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsbereiches dienen, zulässig.

Anlage 2: Übersichtsplan:
Änderungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf – ein Ort
der Stille“ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

