

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Barnekow  Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV12/2011-233 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 18.10.2011 Einreicher: Bürgermeisterin	
<b>Stellungnahme zum Vorentwurf zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Gut Saunstorf- Ein Ort der Stille" der Gemeinde Bobitz</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	23.11.2011	Gemeindevertretung Barnekow

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Barnekow beschließt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Gut Saunstorf- Ein Ort der Stille“ der Gemeinde Bobitz zuzustimmen. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

#### **Sachverhalt:**

Es liegt der rechtskräftige B-Plan Nr. 4 „Gut Saunstorf- Ein Ort der Stille“ vor. Im Zusammenhang mit der begonnenen Wiederherstellung des Gutsarkes und der Aufnahme der Nutzungen im Gutshaus hat sich die Notwendigkeit für verschiedene Änderungen am bestehenden Bebauungsplan ergeben. Die Änderungen betreffen im wesentlichen den Bereich des denkmalgeschützten Parkes.

#### **Anlage/n:**

Auszug B-Plan und Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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 DIE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "GUT SAUNSTORF - EIN ORT DER

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

PRÄAMBEL

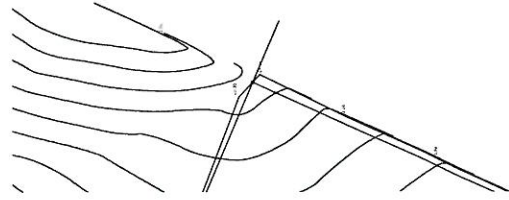
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bobitz vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

alte Planfassung





neue Planfassung



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1	SO 2	SO 3
1.785m <sup>2</sup> Ermäßigung der Aufstellungs- flächen des Gebäudes nach Maßstab der Nutzung	SO - W 350m <sup>2</sup> in Verbindung mit Teil B - Text	SO - G 1.600m <sup>2</sup> in Verbindung mit Teil B - Text
WA 1	WA 2	WA 3 + WA 4
GRZ 0,35 $\frac{A_{\text{SO}}}{A_{\text{SO}}}$	GRZ 0,25 $\frac{A_{\text{SO}}}{A_{\text{SO}}}$	GRZ 0,30 $\frac{A_{\text{SO}}}{A_{\text{SO}}}$
TH <sub>max</sub> = 3,80m SD 30° - 45°	TH <sub>max</sub> = 3,80m SD 30° - 45°	TH <sub>max</sub> = 3,80m SD 30° - 45°
OK <sub>max</sub> = 6,00m TH = 3,80m SD 30° - 45°	OK <sub>max</sub> = 6,00m TH = 3,80m SD 30° - 45°	OK <sub>max</sub> = 6,00m TH = 3,80m SD 30° - 45°

Die Darstellung der Katastergrenzen entspricht der amtlichen Plankarte.





## 2 Art der Änderungen

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 beinhaltet folgende Änderungen:

- Verkleinerung des Sondergebietes SO 1 („Gutshaus“) von rund 4.236 m<sup>2</sup> auf 3.569 m<sup>2</sup>  
Das bisherige Sondergebiet SO 1 wird auf einen Teil des bisherigen, zukünftig entfallenden SO 2 („Innere Arbeit“) ausgedehnt. In dem neuen Gebietsteil befindet sich zukünftig die Fläche für Nebenanlagen, die bisher größer war und sich im SO 2 und im SO 3 befand. In südlicher Richtung wird das SO 1 zugunsten der Grünfläche (Park) verkleinert, so dass gegenüber dem gültigen B-Plan insgesamt eine Verkleinerung des SO 1 eintritt. Die überbaubare Grundfläche betrug bislang 1.059 m<sup>2</sup> (Flächengröße SO-Gebiet: 4.235,4 m<sup>2</sup>, GRZ 0,25). Mit der Verkleinerung der Sondergebietsfläche wird die GRZ auf 0,50 erhöht; die überbaubare Grundfläche steigt damit auf rund 1.785 m<sup>2</sup>. Da die Fläche für Nebenanlagen zukünftig zum SO 1 gehört, ist die Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche im SO 1 erforderlich.
- Wegfall der bisherigen Sondergebiete SO 2 („Innere Arbeit“ – A) und SO 4 („Restauration und Verwaltung“ – R + V)  
Ein Teil der Fläche des bisherigen SO 2 wird dem SO 1 „Gutshaus“ und die Fläche des bisherigen SO 4 dem neuen SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) zugeordnet.
- Verringerung der Größe des ehemaligen Sondergebietes SO 3 („Wellness“ – W, jetzt SO 2) sowie Verringerung und Änderung der Geometrie und der Lage des Baufeldes im neuen Sondergebiet SO 2  
Das SO 3 hatte bislang eine Größe von rund 2.173 m<sup>2</sup>, das Baufeld betrug 986 m<sup>2</sup>. Das neue SO 2 weist rund 1.202 m<sup>2</sup> auf, das Baufeld 350 m<sup>2</sup>. Es soll ein 5 m breiter Pufferstreifen zwischen dem Sondergebiet und dem Gewässer eingerichtet und so das Gewässer vor negativen Auswirkungen der angrenzenden Nutzung geschützt werden.
- Vergrößerung des ehemaligen Sondergebietes SO 5 („Gäste“ – G, jetzt SO 3) sowie Änderung der Größe, der Lage und der Geometrie der Baufelder  
Das SO 5 hatte bislang eine Größe von rund 6.938 m<sup>2</sup>, die fünf Baufelder wiesen zusammen 2.745 m<sup>2</sup> auf. Das neue SO 3 weist 8.264 m<sup>2</sup> auf, die fünf Baufelder zusammen 2.000 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche steigt von 1.375 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.600 m<sup>2</sup>. Das neu entstehende SO 3 umfasst die Flächen der bisherigen SO 4 und SO 5. Im südlichen Abschnitt wird ein Teil des bisherigen SO 5 der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet. Die Baufelder haben einen quadratischen Grundriss von jeweils 20,0 x 20,0 m. Während die Baufelder des aktuellen B-Plans unterschiedliche Abstände von 3,0 m, 5,0 und 8,5 m zur Dorfstraße aufweisen, sollen die Abstände zukünftig einheitlich 2,5 m betragen.
- Streichung der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind.
- Vergrößerung und Verlegung der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang)  
Die Verkehrsfläche weist im aktuellen B-Plan 1.271 m<sup>2</sup> auf. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 sieht eine Vergrößerung auf 1.776 m<sup>2</sup> vor.
- Verringerung der Breite des Weges (Straßenverkehrsfläche) am südlichen und westlichen Rand der Parkanlage auf 3,5 m

Im aktuellen B-Plan Nr. 4 schwankt die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen 5,0 und rund 8,0 m. Die Wegbreite soll zukünftig einheitlich rund 3,5 m betragen. Dadurch vergrößert sich die angrenzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Straßenverkehrsfläche verringert sich um 1.299 m<sup>2</sup> auf rund 1.360 m<sup>2</sup>.

- Vergrößerung des an das neue Sondergebiet SO 2 (bisher SO 3) angrenzenden Dorfteiches

Der Dorfteich soll von rund 2.475 m<sup>2</sup> auf ca. 3.048 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Wiederherstellung, die Pflege und die Entwicklung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Freiflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 gemäß einer Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen sind, für die die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Fortfall der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im Park und zur Gestaltung der Parkanlage.

- Reduzierung der entlang der Dorfstraße zur Erhaltung festgesetzten Straßenbäume auf die älteren und wertvolleren Bäume (ab ca. 50 Jahre Baumalter); die Erhaltung der übrigen Bäume richtet sich künftig dann nur noch nach dem Naturschutzausführungsgesetz M-V bzw. nach örtlichen Baumschutzsatzungen

17 der bislang an oder in unmittelbarer Nähe der Dorfstraße festgesetzten Bäume zwischen den bisherigen Baugebieten SO 5 bzw. WA 2 und dem Gebiet WA 3 sollen nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt werden. Die Erhaltungsvorschrift soll in diesem Straßenabschnitt für sieben Altbäume bestehen bleiben.

- Reduzierung der im Sonstigen Sondergebiet SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) für die Anpflanzung von Gehölzen umgrenzten Fläche

Umgrenzt ist fortan die Fläche zwischen der von der Dorfstraße aus gesehen rückwärtigen Grenze des Baufeldes und der westlichen Grenze des Sondergebietes. Dieser Bereich soll gemäß der textlichen Festsetzung III.1.1 als Obstwiese gemäß einer Parkgestaltungskonzeption angelegt werden.

- Die am nordwestlichen Rand des B-Plans Nr. 4 dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Brauchwasseraufbereitung) entfällt, da eine solche Anlage nach Auskunft des Vorhabenträgers des Gutshauses nicht mehr vorgesehen ist.

- Die bisherige öffentliche Zufahrt zum Gutshaus entlang des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 soll zukünftig nur noch der Erschließung des Flurstückes 1/1 dienen. Der Anschluss an den Weg zum Gutshaus wird deshalb gekappt.

Der Punkt 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und die nachrichtlichen Übernahmen wurden in den Teil B der Planzeichnung nicht aufgenommen, da sich hier keine Änderungen ergeben.

In der folgenden Tabelle werden die geplanten Änderungen noch einmal zusammenfassend dargestellt und die quantitativen Veränderungen hervorgehoben:

siehe nächste Seite