

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bülow über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnnebengebäude Schloß Schorssow"

Auftraggeber:

Schloß Schorssow GbR, Herr Alfred Rüßel
Lerchenweg 10 23829 Wittenborn

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat
Garten- und Landschaftsarchitekt Dipl. Ing./ BDLA
Fritz-Reuter-Str. 32 17139 Gielow Tel. 039957 / 2510 Fax 039957/ 20086

Mitarbeit: K. Kirchner, T. Schacht

Stand: 6.3.1997

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Darstellungen

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Vorhabensträger, Planungsziel und Planerfordernis	3
3.	Lage	3
4.	Geltungsbereich	4
5.	Einordnung in übergeordnete Planungen	4
6.	Bestand	5
7.	Konzeption - Beschreibung des Bauvorhabens.....	5
7.1.	Erschließung	5
7.2.	Stellflächennachweis und Lage der Parkflächen	5
7.3.	Material und Gestaltung	6
7.4.	Ver- und Entsorgung	6
8.	Auswirkung der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft	6

II. Zeichnerische Darstellungen

1.	Entwurfsplan	M. 1:500
2.	Fassaden	
2.1.	Ansicht von Norden	M. 1:100
2.2.	Ansicht von Osten	M. 1:100
2.3.	Ansicht von Süden	M. 1:100
2.4.	Ansicht von Westen	M. 1:100
2.5.	Schnitt A - A	M. 1:100

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Art. 2 G zur Änd. d. BundeskleingartenG v. 8.4.1994 (BGBl. I S. 766)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M- V) vom 26.04.1994.
- Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) vom 26. 04. 1990
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993

2. Vorhabensträger, Planungserfordernis und Planungsziel

Die Schloß Schorssow GbR ist Vorhabensträger des Vorhaben - und Erschließungsplanes für das "Wohnnebengebäude Schloß Schorssow". Sie ist Eigentümerin des Grund und Bodens, das die Flurstücke 2 - 4 und 9 - 11 umfaßt.

Der vorgesehene Standort des Wohnnebengebäudes Schloß Schorssow befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Bülow. Das Vorhaben (gemäß § 7 Abs. 1 BauGB - MaßnahmenG) kann nicht ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes beziehungsweise eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zugelassen werden.

Der Vorhabensträger sieht den Bau eines Wohnnebengebäudes mit einer Wohnung sowie sieben Appartements vor, die als Wohnungen für Fachpersonal dienen. Außerdem werden weitere notwendige Funktionsräume, wie ein Schwimmbad, für das Schloßhotel geschaffen.

3. Lage

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Güstrow und gehört der Gemeinde Bülow an.

Das Gelände, auf dem sich das Schloß und der geplante Neubau befinden, grenzt im Norden und Osten an den Haussee und wird im Süden und Westen von einem Graben eingeschlossen. Die Insel ist über zwei Brücken im Westen und Osten erschlossen. Die

Straße von Ziddorf kommend, über Schorssow nach Bülow, führt südlich am Geltungsbereich vorbei. Die Ortslage Schorssow befindet sich weiter östlich (vgl. Übersichtsplan).

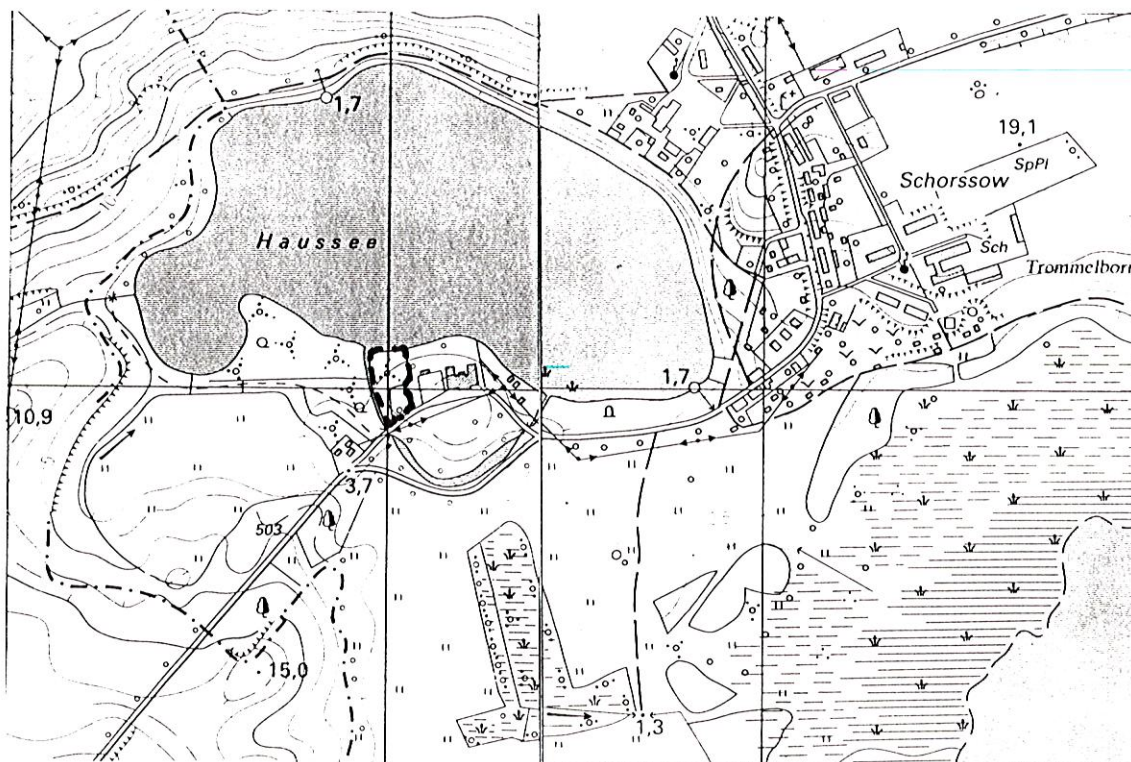


Abb. 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Maßstab 1 : 10.000

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3.912 m².

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt die Flurstücke 2 und 3 der Flur 2 in der Gemarkung Schorssow der Gemeinde Bülow.

5. Einordnung in übergeordnete Planungen

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/ ROSTOCK 1994) stellt der Bereich um Schorssow einen Fremdenverkehrsentwicklungsraum dar. Es ist von Ziddorf über Schorssow nach Teterow eine flächenerschließende Straßenverbindung vorgesehen. Schon heute verlaufen regional und überregional bedeutsame Radrouten über Schorssow. Außerdem dient das Gebiet um Schorssow als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege und wird als bedeutend für Tourismus und Naherholung eingeschätzt. Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen im Interesse des Landschaftsschutzes und des Fremdenverkehrs erhalten und verbessert werden.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bülow (Stand 1993) ist der Bereich des Schorssower Schlosses nicht überplant. Der Bereich wird dem unbeplanten

Außenbereich zugeordnet. Das Schloß und der dazugehörige Park stehen unter Denkmalschutz.

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See". Das Gebiet des LSG wurde inzwischen zum gleichnamigen Naturpark erklärt.

Das Vorhaben befindet sich in dem gemäß § 7 des NatSchG M-V festgelegten Gewässerschutzstreifen des Haussees.

6. Bestand

Das Schloß ist aus westlicher und südöstlicher Richtung über Brücken und unbefestigte Wege erreichbar. Es wird zur Zeit renoviert und soll als Hotel mit 38 Zimmern genutzt werden. Die weitere vorhandene Bebauung beschränkt sich auf zwei kleinere Gebäude direkt am Ufer des Haussees im Osten, die in der Vergangenheit als Wochenend- oder Bootshäuser genutzt wurden.

Der geplante Neubau erfolgt an der Stelle des ehemaligen Verwalter- und Dienstgebäudes.

Die Insel ist ein Park, der nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten gestaltet werden soll. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sich flächig Gehölzwuchs entwickelt, der den ursprünglichen Baumbestand bedrängt.

7. Konzeption - Beschreibung des Bauvorhabens

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Straße von Ziddorf nach Schorssow über zwei Brücken. Ein Hauptweg, der die Insel teilt, verbindet Hotel und Nebengebäude.

7.2 Stellflächennachweis und Lage der Parkflächen

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf § 48 der VV LBauO M-V.

Wohnung:

Gem. Nr. 1.2 wird 1 Stellplatz je Wohnung veranschlagt = 1 Stellplatz

Appartements:

Gem. Nr. 6.3 wird 1 Stellplatz je 4 Betten veranschlagt.

14 Betten : 4 Betten/ Stellplatz = 4 Stellplätze

Schwimmbad

Gem. Nr. 5.7 ist 1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen vorgesehen. 20 Kleiderablagen : 5 Kleiderablagen/Stellplatz _____ = 4 Stellplätze

Gesamt _____ = 9 Stellplätze

Auf dem Grundstück sind für das Nebengebäude eine Garage und 8 Stellplätze vorgesehen. Die 8 Stellplätze werden östlich des Nebengebäudes parallel zu diesem angeordnet. Die Garage befindet sich im Erdgeschoß des Nebengebäudes.

7.3 Material und Gestaltung

Kelleraußenwände: Außenwandputz, Sperrschicht Sockelhöhe ca. 50 cm über OK-Gelände,

Außenwände: Putz, Farbgestaltung: Gesimse gelb abgemischt und sonstige Flächen altweis,

Dach: Pfettendach, Dachneigung 41,5 Grad,

Fenster: Kiefernholz, Blendrahmenfenster mit Isolierverglasung.

Die Zufahrten zum Schloß sowie weitere Verkehrsflächen, wie Wohnwege, Zugangswege und Stellplätze werden in Anpassung an das Hotel mit Natursteinpflaster befestigt.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über einen Anschluß an die öffentliche Wasserleitung vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist über eine Löschwasserentnahme aus dem Haussee gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist bereits vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung von Schmutz- und Regenwasser ist über ein Trennsystem vorgesehen. Ein entsprechender Antrag auf Anschluß an eine öffentliche Abwasseranlage gemäß Abwasserentsorgungssatzung des Zweckverbandes "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz" liegt vor. Die Schmutzwasserentsorgung wird zur Kläranlage Ziddorf erfolgen, die sich zur Zeit im Bau befindet.

8. Auswirkung der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage direkt am Haussee in der Gemeinde Bülow. Weniger als ein Kilometer entfernt befindet sich in südöstlicher Richtung der Malchiner See. Blicke über die Wasserfläche des Haussees auf das gegenüberliegende Ufer mit seinem dichten Waldbestand sind sehr eindrucksvoll.

Vorhandene geschützte Biotope, wie der Bruchwald und das Röhricht der Uferzone im nordwestlichen Bereich des Gebietes, werden durch das Bauvorhaben nicht direkt betroffen.

Durch den geplanten Neubau wird auf einer zusätzlichen Fläche von 459,55 m² der Boden zu 100 % versiegelt. Das entspricht ca. 1,7 % der gesamten Inselfläche.

Nach einer Vorabstellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Güstrow gilt der Eingriff durch das Neupflanzen von 10 einheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm außerhalb des Geltungsbereiches als ausgeglichen. Als Ausgleich für die Schaffung von Stellplätzen werden im Geltungsbereich des V+E-Planes drei Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit einem Stammumfang von 18-20 cm neuangepflanzt. Nicht überbaute Flächen des Geltungsbereiches mit Ausnahme der geschützten Bereiche sollen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden. Zu erhaltende Bäume müssen wirksam vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich geschützt werden. Die Einhaltung dieser Forderung bedingt eine Möglichkeit der Eingriffsminimierung.



Konmann