

B E B A U U N G S P L A N

der Stadt Mittenwalde

“Apartmenthotel Motzen”

Begründung

Stand 21.03.2016

Aufgestellt

Ing.-Büro Rolf Wallrabenstein

Fährkamp 4a

23749 Grube

Begründung zum Bebauungsplan „Apartmenthotel Motzen“

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
1. Allgemeines, Planerfordernis	3
2. Plangebiet	3
2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches	3
2.2 Aktuelle Flächennutzung	3
3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	4
4. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen	4
5. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Weitere Festsetzungen und Regelungen	4
6. Erschließung und Infrastruktur	5
7. Belange der Umwelt	5
7.1 Umweltprüfung	5
7.2 Standortklima	5
7.3 Schutzgut Mensch	5
7.4 Schutzgut Wasser	6
7.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	6
8. Bodenordnung, Flächenbilanz	6
9. Verfahren	7
10. Rechtsgrundlagen	7
11. Finanzielle Auswirkungen	7
12. Projektbeteiligte	8

1. Allgemeines, Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 17.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Apartmenthotel Motzen“ beschlossen. Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel und Freizeitanlage am Golfplatz“ zu erweitern und abzurunden und eine gemeinsame, in sich geschlossene Entwicklung beider Planflächen sicherzustellen. Mit der Abrundung des gültigen B-Plans, dessen Realisierung noch nicht begonnen wurde, werden die Möglichkeiten zur Errichtung von qualifizierten Beherbergungsmöglichkeiten am Standort optimiert.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Apartmenthotel Motzen“ liegt östlich der zentralen Ortslage von Motzen. Es liegt zugleich südlich des Golfplatzes und erweitert das Plangebiet des B-Plans nach Süden und Osten. Etwa 1 km östlich entfernt verläuft die Bundesautobahn A 13.

Der Geltungsbereich erfasst in der Gemarkung Motzen in der Flur 3 Teile der Flurstücke 175, 176, 177 und das vollständige Flurstück 278. Er wird begrenzt nach

Westen durch die alte Bahnstrecke Mittenwalde – Töpchin
Norden durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4
Osten durch eine alte Ackerbrache
Süden durch Pferdekoppeln und Wald

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 20.197 qm. Darin enthalten ist eine flächige Überlagerung mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 von 3.300 qm.

2.2 Aktuelle Flächennutzung

Die Fläche des Bebauungsplanes unterliegt gegenwärtig keiner Nutzung. Es handelt sich um Brachflächen aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Fläche verläuft die Trasse einer früheren Bahnlinie, die gelegentlich von Anwohnern als Zufahrt oder Spazierweg zum Wald genutzt wird.

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist der Geltungsbereich des B-Plans als Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausweisung des Sondergebietes steht in Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes.

Die Erweiterung wurde auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüft, die Nichterfordernis eines Raumordnungsverfahrens wurde festgestellt und im Bescheid vom 10.04.2008 bestätigt.

4. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Die Wahl des Standortes des Bebauungsplanes ist durch die Lage des rechtskräftigen B-Plans Nr. 4 begründet, der wiederum im Zusammenhang mit der Existenz und Nutzung des Golfplatzes Motzen aufgestellt wurde. Es ist lokal die zweckmäßigste Lösung, die Erweiterung der Beherbergungskapazität am Golfplatz an den rechtskräftigen B-Plan zu binden. Die Alternative dazu wäre ein gesonderter Standort für das Apartmenthotel an anderer Stelle im Umfeld des Golfplatzes. Dafür bestehen jedoch örtlich keine Voraussetzungen, so dass bereits im Zuge der Vorbereitung zur Planaufstellung die aktuelle Planfläche als einzige geeignete eingestuft wurde. Eine weitere planerhebliche Bedingung ist die Tatsache, dass für das rechtskräftige B-Plangebiet die Verkehrs- und Mediienerschließung bereits bis an den Geltungsbereich sichergestellt ist.

5. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel vor. Die Sondergebietsfläche beträgt insgesamt 8.937 qm. Für die Sondergebietsfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 ausgewiesen. Für die baulichen Anlagen sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Vorgeschrieben ist eine offene Bauweise.

5.2 Weitere Festsetzungen und Regelungen

Zur Verkehrserschließung des Plangebiets wird die bereits für den B-Plan Nr. 4 konzipierte Erschließungsstraße mit Wendeanlage planerisch weiter bis in die Tiefe des Geltungsbereiches geführt und als Verkehrsfläche ausgewiesen. Der im Südosten des Geltungsbereiches einbezogene Waldrand wird erhalten und als solcher festgesetzt. Alle anderen Flächen werden als Grünflächen ausgewiesen, teilweise mit zusätzlichen Festsetzungen.

6. Erschließung und Infrastruktur

Die Verkehrs- und Medienschließung ist über die Straße „Im süßen Grund“ einschließlich der Durchpressung der vorhandenen eingleisigen Bahnanlage (Draisinenbahn) bis an die Grenze des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 herangeführt und wird im Zuge des Ausbaues der konzipierten Erschließungsstraße für den B-Plan „Apartmenthotel Motzen“ als Erschließung genutzt.

Die Straße „Im süßen Grund“ biegt in der Ortslage Motzen von der Ortsdurchfahrt Mittenwalde – Töpchin ab und ist bis zum Bahnübergang (Draisinenbahn) endgültig ausgebaut, d.h. die vorhandene Straße „Im süßen Grund“ ist öffentlich gewidmet und für den Anliegerverkehr im Zuge des B-Planes „Apartmenthotel“ ausreichend dimensioniert.

Bei der Dimensionierung der Straße „Im süßen Grund“ und die Medienleitungen wurde die Fläche des B-Planes „Apartmenthotel Motzen“ bereits berücksichtigt, so dass keine weiteren Um- oder Ausbaumaßnahmen der vorhanden Infrastruktur notwendig werden.

7. Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung

Die notwendige Umweltprüfung wurde durchgeführt und ist in einem separaten Umweltbericht vom 7.10.2014 erfasst, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Apartmenthotel Motzen“ wird. Ebenfalls Bestandteil der Begründung ist der Artenschutz – Fachbeitrag vom 30.09.2014.

7.2 Standortklima

Durch die Planung sind keine stadtklimatisch umwelterheblichen Auswirkungen zu erwarten (siehe dazu Umweltbericht).

7.3 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Randlage des Ortsteiles Motzen. Der Ort und seine Umgebung sind durch ländliches Wohnen, landwirtschaftliche Flächennutzung, kleinere Gewerbestandorte, Waldgebiete und eine auf den Motzener See konzentrierte Erholungsnutzung geprägt.

Der Landschaftsraum in der Umgebung des Plangebietes gehört allgemein zu den ländlichen Regionen Brandenburgs mit geringen Belastungen der Luftqualität. Die Kenngrößen der Schadstoffbelastungen liegen deutlich unter den Grenzwerten. Die Immissionen von Lärm und Luftschadstoffen von der östlich vorbeiführenden Bundesautobahn sind von nachrangiger Wirkung. Sie stellen keine Quelle erheblicher Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit oder der Erholungsqualität dar.

7.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren **keine** natürlichen oder künstlichen **Oberflächengewässer**. Die natürlichen **Grundwasserverhältnisse** sind durch die Lage des oberflächennahen Grundwasserleiters bei etwa 37–38 m ü. NN bestimmt. Bezogen auf die Geländeoberflächenhöhen (ca. 46 m bis ca. 50 m ü. NN) ergibt sich ein Grundwasserflurabstand zwischen 9 und 12 m.

Quellen für eine akute Grundwassergefährdung existieren im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Flächenversiegelung ist möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen keine Verunreinigung ausgeht, ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

7.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden im Umweltbericht erläutert.

8. Bodenordnung, Flächenbilanz

Das Gesamtgelände befindet sich in privatrechtlicher Hand, Flächenankauf ist nicht notwendig.

Geltungsbereich: 20.197 qm

Überlagerung mit B-Plan Nr. 4 3.300 qm

Im Übrigen ist zu diesem Punkt auch der Umweltbericht heranzuziehen.

9. Verfahren

Bisherige Verfahrensschritte

- Vorlauf Landesplanung / Raumordnung vom 10.2006 – 10.04.2008
- Aufstellungsbeschluss mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.12.2007
- Scoping am 25.08.2008 zur Feststellung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung
- frühzeitige Bürgerbeteiligung – Bürgerversammlung am 10.02.2009 mit ortsüblicher Bekanntmachung

10. Rechtsgrundlagen

- BauGB Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BbgBauO Brandenburgische Bauordnung vom 17.9.2008 (GVBl.I/08 Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.4.2010 (GVBl. I/10 (Nr.17))
- BauNVO Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)
- PlanzVO Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

11. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Mittenwalde entstehen durch die vorgesehenen Maßnahmen keine Kosten, da der Investor die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten einschließlich aller Fachgutachten trägt.

Der Investor stellt auf eigene Kosten die erforderlichen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft bereit und ist im Rahmen eines zu schließenden Vertrages zwischen Stadt und Investor für deren Herstellung und Unterhalt verantwortlich. (siehe Umweltbericht)

12. Projektbeteiligte

Vorhabenträger: BAGMG mbH, Am Golfplatz 1, 15749 Mittenwalde,
OT Motzen

Planungsbüros: 1. Ing.-Büro Rolf Wallrabenstein
Fährkamp 4a
23749 Grube

2. Büro Borschel + Ortloff
Fichtestraße 124
15745 Wildau

Umweltbericht und

Artenschutz-Fachbeitrag: Dubrow GmbH
Unter den Eichen
15741 Bestensee