

Text-Bebauungsplan
„Dorfbauernhof Motzen 2“



Stadt Mittenwalde

Planfassung vom 25. Juli 2019
Vorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss
nach vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde:

Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Planverfasser:

Planungsbüro Reinhard D. Schulz
Landstraße 15 OT Bückchen
15913 Märkische Heide
035 476 – 65 650 info@R-D-Schulz.de

Inhaltsverzeichnis

Stand 25. Juli 2019

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Überbaubare Grundstücksfläche
5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen
6. Gestalterische Festsetzungen
7. Maßnahmen zum Ausgleich schädlicher Umwelteinwirkungen
8. Nachrichtliche Übernahmen

HINWEISE

B BEGRÜNDUNG

1. Gegenstand der Planung

- 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- 1.2. Verfahren
- 1.3. Beschreibung des Plangebietes
 - 1.3.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3.2. Bauliche Nutzung
 - 1.3.3. Bewirtschaftung des Hofensembles und Immissionsvermeidung
 - 1.3.4. Verkehrserschließung
 - 1.3.5. Ver- und Entsorgung
 - 1.3.6. Eigentumsverhältnisse
- 1.4. Planerische Ausgangssituation
 - 1.4.1. Ziele der Raumordnung
 - 1.4.2. Flächennutzungsplan
 - 1.4.3. Betrachtung des näheren Umfeldes
 - 1.4.4. Denkmalschutz
 - 1.4.5. Weitere Satzungen für den Ortsteil Motzen

2. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

- 2.1. Planungsziele
- 2.2. Begründung der Festsetzungen
 - 2.2.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2.2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.2.5. Tierhaltung
- 2.3. Gestalterische Festsetzungen
- 2.4. Denkmalschutz

3. Auswirkungen

- 3.1. Eingriffsbewertung
- 3.2. Natur, Landschaft, Umwelt
- 3.3. Umweltverträglichkeitsprüfung
- 3.4. Altlastenverdachtsfläche
- 3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen
- 3.6. Kosten und Finanzierung

4. Verfahren

C RECHTSGRUNDLAGEN

ANLAGEN

FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Motzen in Flur 3 auf dem Flurstück 16 eine zur Straße hin gelegene Teilfläche von 55 m Tiefe. Der Ort Motzen gehört zur Gemeinde Mittenwalde im Landkreis Dahme Spreewald.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Für den räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.
- 2.2. Tankstellen sind nicht zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 5Abs 2 Nr. 9 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,5. Die Regelung zur Grundflächenüberschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)
- 3.2. Für die innerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Dabei ist die Außenhülle das 2. Obergeschoss als geneigtes Dach auszubilden (Dachgeschoss). (§9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs 2 Nr. 3 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet beschränkt sich auf die zulässige Bebauungstiefe. Als Bebauungstiefe werden 55 m festgesetzt. (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 1 und 4 BauNVO) Die Bebauungstiefe wird jeweils vom linken und rechten straßenseitigen Grenzpunkt senkrecht in die Tiefe gemessen. Die Verbindungslinie der bei Punkte ergibt die Bebauungstiefe.

5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Auf den Flächen bis zur zulässigen Bebauungstiefe sind alle Haupt- und Nebennutzungen gemäß eines Dorfgebietes nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen

- 6.1. Dächer von Hauptanlagen sind als Walmdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer auszubilden und müssen eine Dachneigung von mind. 25 Grad aufweisen.
- 6.2. Pultdächer, die nur einseitig geneigt sind sowie Flachdächer sind bei Hauptanlagen unzulässig.

7. Maßnahmen zum Ausgleich schädlicher Umwelteinwirkungen

Der anfallende Mist aus der Tierhaltung ist täglich einzusammeln und außerhalb des Plangebietes sachgerecht zu entsorgen. Die Vorgaben der Verordnung über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Weitergehende Vorgaben aus dem Immissionsschutzrecht bleiben unberührt. (Näheres wird zwischen der Eigentümerfamilie und der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag zur Tierhaltung getroffen.)

8. Nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 Das Wohnhaus Kirchstraße 6 ist unter der Objekt-Nummer 091.402.45 in die Liste der Baudenkmale im Jugendstil eingetragen.
- 8.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12536 „Dorfkern, Kirche und Friedhof des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Fundplatz 2“.

HINWEISE

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen z.B. durch Tiefbaumaßnahmen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDSchG)

B BEGRÜNDUNG

1. Gegenstand der Planung

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Hof-Ensemble wurde im Jahr 1912 als klassischer Vierseitenhof zu Wohnzwecken und als landwirtschaftliche Betriebsstelle errichtet. Die gemischte Nutzung aus Wohnen und Tierhaltung hat sich nahezu ohne Unterbrechung bis in die Gegenwart fortgesetzt.

Der Hof liegt innerhalb des historischen Dorfkerns gegenüber der Kirche. Er ist der letztverbliebene noch landwirtschaftlich genutzte Vierseiten-Hof im Dorfkern von Motzen. Das Wohnhaus ist als Baudenkmal eingetragen. Der Stall und die Nebengebäude wurden nach historischem Vorbild saniert. Das Hof-Ensemble ist heute ein lebendiges, kulturhistorisch wertvolles Gesamtwerk eines bäuerlichen Betriebes. Dazu tragen bei:

- Seine Lage innerhalb des Dorfkerns,
- die bauliche Qualität und dessen Pflege,
- die vorbildliche, nicht störende Bewirtschaftung des Betreibers.

Denkmale dieser Art sind Quellen und Zeugnisse unserer Geschichte. Sie sind prägende Bestandteile der Kulturlandschaft und deshalb zu erhalten und zu pflegen. Der Hof hat sich zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt.

Die Bauleitplanung hat nicht nur den Sinn, die Fortentwicklung und Angleichung vorhandener Strukturen zu ermöglichen. Sie kann vielmehr auch bewahrend wirken und damit dem Erhalt historischer Strukturen dienen und deren Ablesbarkeit im Ortsbild fördern. Damit leistet die Bauleitplanung einen Beitrag zur Baukultur. § 1 Abs. 5 BauGB ermächtigt und verpflichtet die Gemeinden dazu, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Dieses Ziel verfolgt der vorliegende Bebauungsplan. Die städtebauliche Sicherung ist hier erforderlich, da die dörfliche Struktur – als Mischung aus Wohnen und Landwirtschaft – nur noch auf der Fläche des Plangebietes in dem konkreten Ortsteil ablesbar ist. Das Flurstück ist Teil des historischen Dorfkerns mit der klassischen Angerstruktur. Das Plangebiet liegt direkt gegenüber der historischen Dorfkirche und hat daher eine besondere örtliche Gebundenheit, die zur Vermittlung der ursprünglichen Siedlungsstruktur besonders geeignet ist.

Der Plangeber hat zur Sicherung solcher Strukturen unterschiedliche Möglichkeiten. Er kann einen großflächigen Bebauungsplan aufstellen und nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die zu bewahrende Struktur Sonderregelungen treffen. Er kann aber auch mit einem bzw. mehreren gesonderten, kleinräumigen Bebauungsplänen eine Sicherung vornehmen und die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes aufeinander abstimmen.

Ohne den Erlass des vorliegenden Bebauungsplans wäre eine langfristige Sicherung der vorhandenen Struktur nicht möglich. Die Instrumentarien des § 34 BauGB reichen dafür nicht aus.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und wurde aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan das Ortszentrum als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Entwicklung in Richtung dörfliche Nutzung ist gemäß der Begründung des FNP ausdrücklich zugelassen. Eine Entwicklung zu einem reinen Wohndorf ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Zum dörflichen Leben gehören auch Tierhaltung, Handwerk, Dienstleistungen, Feriennutzungen, Tourismus, Gastronomie usw.

Wegen des geringen Umfangs des Planinhaltes und des Plangebietes von ca. 0,17 ha ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplanes ausreichend.

1.2. Verfahren

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB geführt. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Insbesondere wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht

wesentlich verändert. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eines Umweltberichts abgesehen.

1.3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Dorfkerns von Motzen gegenüber der Kirche. Das Hofensemble aus Wohnhaus, Stall, Scheune und Remise grenzt an die Kirchstraße.

Hinter dem Plangebiet liegen Weidelandflächen, die nach Westen bis zum Motzener See reichen. Diese Flächen liegen im Außenbereich und sind nicht Bestandteil der Planung.

Das bauliche Umfeld entspricht eines über Jahrhunderte gewachsenen Dorfes mit eingeschossigen Gebäuden, plus ausgebautem Dachgeschoss. Die vorhandene Bauweise ist nicht einheitlich. Zum Ortsbild gehören sowohl Gebäude in offener Bauweise als auch grenzständisch errichtete Gebäude. In den Grenzbebauungen befinden sich überwiegend Nebennutzungen.

Im näheren Umfeld sind folgende Nutzungen vorhanden: Wohnen, Vermietung von Ferienzimmern und Ferienwohnungen, Kosmetikbetrieb, Hausmeisterservice, Kirche und eine Kindertagesstätte mit überörtlichem Betreuungsangebot. Im weiteren Umfeld befinden sich das Heimatmuseum, ein NP-Markt sowie Gastronomie.

1.3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in Flur 3 der Gemarkung Motzen auf dem Flurstück 16 eine Teilfläche im vorderen zur Straße hin orientierten Grundstücksteil in einer Tiefe von 55 m. Die Fläche umfasst gerundet ca. 1.670 qm.

Die Fläche ist zurzeit mit ca. 630 qm mit dem Hofensemble bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und einem Nebengebäude überbebauet.

1.3.2. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet weist baulich einen typischen Dorfcharakter auf. Neben dem an der Straße gelegenen Wohngebäude befinden sich folgende landwirtschaftlich genutzte Betriebsbauten und Nebenanlagen:

- Stallgebäude
- Carport
- Scheune mit angebautes Stallgebäude
- Nebengebäude mit Abstellraum und Werkstatt
- Geräteschuppen

1.3.3. Bewirtschaftung des Hofensembles und Immissionsvermeidung

Der Hof dient außer dem Wohnen zur Betriebsführung eines Landwirtschaftsbetriebes. Dafür ist das Unterstellen diverser Landtechnik erforderlich. Ein Teil der Landtechnik steht zurzeit im Freien. Für diese Geräte soll im Plangebiet ein weiteres Nebengebäude im Baustil einer Scheune angebaut werden.

Die landwirtschaftliche Hauptnutzung liegt in der Rinderhaltung und deren Zucht. Die Rinderhaltung findet auf außerhalb des bebauten Ortes befindlichen Weideflächen statt.

Innerhalb der zeitweisen auf dem Hof stattfindenden Tierhaltung anfallender Mist wird täglich eingesammelt und abgefahren. Abnehmer des Mistes ist die Märkische Agrarnossenschaft Mittenwalde. Durch diese Verfahrensweise wird jegliche Geruchsbelästigung auf die Nachbarschaft vermieden. Es gibt keinerlei Beschwerden in diese Richtung.

Die Eigentümerfamilie betreibt einen zertifizierten Bio-Betrieb und verfügt über alle notwendigen Genehmigungen für den Landwirtschaftsbetrieb. Die Tierhygiene- und Immissionsschutzanforderungen werden ebenfalls erfüllt. Zur Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes und dem dringenden Bedarf eines weiteren Gebäudes wird auf das Gutachten von Dr. Joachim Wichmann vom 27.10.2018 verwiesen.

1.3.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch Straßen vollständig erschlossen. Von der Kirchstraße besteht eine Einfahrt mit Toranlage zum Hof. Von der vorhandenen Nutzung des Plangebietes geht keine zusätzliche Belastung aus. Das Plangebiet wird bereits entsprechend der Festsetzungen genutzt. Eine Erweiterung, die zu einer Zunahme von Verkehrsbewegungen führen würde, ist nicht vorgesehen.

1.3.5. Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in der Straße an. Die vorhandenen Gebäude werden darüber ver- und entsorgt.

1.3.6. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Landwirtsfamilie. In das Eigentum wird nicht eingegriffen.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1. Ziele der Raumordnung (Landesentwicklungsplan B-B)

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sollen die Kulturlandschaften der Hauptstadtregion als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt bewahrt und entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die Verdichtung der Innenbereiche hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum.

Die vorliegende Planung entspricht vollumfänglich den Zielen der Raumordnung.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 29.06.2012 genehmigt wurde. Darin ist der Dorfkern als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Darüber hinaus wurde der Dorfkern im Sinne der Stadterhaltung und des Denkmalschutzes als historischer Ortskern gekennzeichnet (§5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1

BauGB). Das mit dem Hof-Ensemble bebaute Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns.

Gemäß der Begründung zum FNP wurden die gemischten Bauflächen bewusst ausgewiesen. Auf Seite 37 der Begründung des Flächennutzungsplanes heißt es dazu wörtlich: „Sie haben nach § 5 BauNVO den Charakter einer dörflichen Mischfläche mit den Nutzungen Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und nicht störendes Gewerbe. Die Darstellung der Flächen als gemischte Bauflächen ermöglicht eine offene, noch festzulegende Entwicklung in den nächsten Jahren. So kann die Entwicklung entweder in Richtung Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, bei Neuansiedlungen der Landwirtschaft, oder in Richtung Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, bei ausschließlicher Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung, verfestigt werden.“

Der FNP lässt somit ausdrücklich eine Entwicklung zum Dorfgebiet zu. Der hiesige Text-Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP heraus entwickelt. Damit ist keine Genehmigung des Text-Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erforderlich.

1.4.3. Betrachtung des näheren Umfeldes

Das Dorfzentrum wies ursprünglich eine typisch durchmischte Nutzung aus Wohnen, Handwerk und Landwirtschaft auf. Das Erscheinungsbild der Gebäude lässt noch heute auf die vormaligen Nutzungen schließen. Nach Auskunft älterer Einwohner sowie dem LPG-Mitgliederverzeichnis gab es noch bis in die Jahre 1990 – 1995 neun Höfe mit Tierhaltung im Dorfkern von Motzen. Die Tierhaltung wurde nach der Wende weitestgehend aufgegeben. Neben dem Wohnen entwickelten sich touristische Nutzungen, Übernachtungsangebote, Dienstleistungen, Gastronomie und ähnliches.

Dagegen hat sich die landwirtschaftliche Nutzung des hier beplanten Hof-Ensembles über alle Jahre erhalten. Der Eigentümer hat den Hof jugendstilgerecht saniert. Die Gebäude sind heute ein kulturhistorisches Zeugnis aus der Wendezeit vom 19. zum 20. Jahrhundert.

Die derzeitige Hofnutzung zur Landwirtschaft hat Bestandsschutz und soll weiterhin gesichert werden. Das historische Ensemble hat prägenden Charakter und soll gerade wegen seiner Einzigartigkeit erhalten werden. Eine städtebauliche Beurteilung muss das Denkmal inklusive seiner landwirtschaftlichen Nutzung in die Betrachtung des Dorfkerns einbeziehen. An der baulichen Erhaltung des Hofes einschließlich dessen Bewirtschaftung besteht ein öffentliches Interesse.

1.4.4 Denkmalschutz

Das an der Straße gelegene Wohnhaus wurde 1912 im Jugendstil errichtet. Das Gebäude wurde unter der Nr. 091 402 45 in die Liste der Baudenkmale aufgenommen und genießt daher Denkmalschutz.

Auch die Nebengebäude des Vierseitenhofes wurden nach historischem Vorbild saniert bzw. wieder neu aufgebaut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12536 „Dorfkern, Kirche und Friedhof des deutschen Mittelalters und der Neuzeit; Fundplatz 2“.

1.4.5. Weitere Satzungen für den Ortsteil Motzen

Für den gesamten Ortsteil Motzen wurden keine weiteren Satzungen wie z.B. eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung oder eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

2. Planinhalt

2.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen des festgesetzten Nutzungsmaßes soll eine weitere Entwicklung der Hofnutzung ermöglicht werden. Dafür wird u.a. die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Festsetzung des Dorfgebietes zwecks Sicherung zur landwirtschaftlichen Nutzung.
- Begrenzung der Bebauung innerhalb des Plangebietes
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse
- Neubaumöglichkeit für ein weiteres Betriebsgebäude

Für den geringen Umfang des Planinhaltes und des Plangebietes von nur ca. 1.670 qm ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplanes ausreichend.

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den für die Betriebsführung notwendigen Flächen zur baulichen Nutzung. Dies sind die Flächen für das zur Straße gelegene Hof-Ensemble mit der Möglichkeit nach hinten ein weiteres Betriebsgebäude anzubauen.

Der räumliche Geltungsbereich lässt sich aus dem beigefügten Lageplan entnehmen.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im FNP wurde eine gemischte Baufläche ausgewiesen. In seiner Begründung wurde die partielle Entwicklung zum Dorfgebiet (MD) zur Neuansiedlung von Landwirtschaft ausdrücklich erwähnt. Die hier im Bestand erhaltenen Nutzungen sind die landwirtschaftliche Betriebsstelle und das Wohnen. Insofern wird als Nutzungsart Dorfgebiet festgesetzt. (§ 5 BauNVO)

Die nach § 5 BauNVO zulässige Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle unerwünscht. Eine Tankstelle innerhalb des historischen Dorfangers fügt sich gestalterisch nicht ein. Die Errichtung einer Tankstelle ist deshalb nicht zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 5Abs 2 Nr. 9 BauNVO)

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Gleichzeitig bleiben die Grundflächen von Zufahrten, gepflasterten Hofflächen und Nebenanlagen von der Ermittlung der Grundflächenzahl ausgenommen. Grund dieser Festsetzungen ist, dass die

Plangebietsgröße sich auf das vorhandene Hof-Ensemble plus der Möglichkeit für einen Anbau begrenzt. Das Plangebiet und die bebaubare Grundstücksfläche sind identisch.

Das Plangebiet weist im Bestand eine relativ hohe bauliche Dichte auf. Es handelt sich um einen klassischen Vierseitenhof mit beidseitiger Grenzbebauung und einem gepflasterten Innenhof. Die sich nach hinten zum See entwickelnden Freiflächen wurden nicht überplant. Sie bleiben baulich ungenutzt.

Innerhalb des Plangebietes mit 55 m Bebauungstiefe beträgt die vorhandene GRZ 0,371 ohne Anrechnung der Hopfpflasterung. Mit Anrechnung der Hopfpflasterung betrüge die GRZ 0,718. Somit ist eine GRZ von 0,5 für den bebaubaren Anteil angemessen. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Dorfgebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird eingehalten. Die Festsetzung unterschreitet die dort definierte Höchstgrenze um 0,1.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen mit dem Ausbau des Obergeschosses als Dachgeschoss, dient der einheitlichen Begrenzung der Gebäudehöhe und dem Erhalt des Ortsbildes. Die Nachbarbebauung entspricht der hiesigen Festsetzung.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauungstiefe und somit die Plangebietsgröße wurde aus dem Bestand und der Nachbarschaft abgeleitet. Der dörfliche Charakter des Bestandes sowie der umliegenden Bebauung sollen erhalten bleiben.

Aus diesem Grund wird auf eine Überplanung der sich zum See hin entwickelnden Grünflächen verzichtet. Die sich zum See hin an das Plangebiet anschließenden Flächen sind gänzlich unbebaut. Sie gehören zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

2.2.5 Tierhaltung

Die Haltung von Pferden erfolgt im Plangebiet nur temporär bzw. in Sonderfällen. An besonders kalten Tagen werden in den Stallboxen Pferde eingestellt. Ansonsten stehen die Pferde ebenfalls auf Weideflächen außerhalb des Plangebietes.

In einem Nebengebäude werden Kaninchen zur Eigenversorgung der Familie gehalten. Die Tierhaltung hält sich im Rahmen dessen, was in einem Dorfgebiet üblich und zulässig ist. Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen bestehen nicht.

Zu Art und Umfang der Tierhaltung wird zwischen der Eigentümerfamilie und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Für die Hauptanlagen sind Dächer im Sinne einer gleichen Gestaltung auszubilden und müssen eine Dachneigung von mindestens 25 Grad aufweisen. Damit werden Flachdächer auf Hauptgebäuden ausgeschlossen. Pultdächer, die nur einseitig geneigt sind, sowie Flachdächer dürfen sich auf Nebenanlagen befinden.

2.4 Denkmalschutz

Die Planung greift nicht in den Denkmalschutz für das Wohngebäude ein. Die umgebenden Nebengebäude des Hof-Ensembles haben Bestandsschutz. Die zum Maß der Nutzung getroffenen Festsetzungen verfestigen die maximal zweigeschossige Bebauung,

wobei das 2. OG als Dach auszubilden ist. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus der Brandenburger Bauordnung. Damit werden auch künftig negative Auswirkungen auf das Denkmal durch die Nachbarschaftsbebauung vermieden. Das Denkmal wird in seiner Erscheinung, Nutzung und Wirkung durch die Planung weder beeinträchtigt noch verändert. Besondere städtebauliche Festsetzungen werden durch das BbgDSchG nicht gefordert. Weitere Regelungen bleiben dem konkreten Bauantragsverfahren vorbehalten.

3. Auswirkungen

3.1 Eingriffsbewertung

Durch die Planung werden keine Nutzungen verändert oder hinzugefügt, insofern gibt es keine neuen Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen in der Nachbarschaft. Die Planung schafft vielmehr für die bestehenden Nutzungen Rechtssicherheit.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 bis 17 für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dasselbe gilt für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und während der Planaufstellung nach § 33 BauGB. Da sich das Bebauungsplangebiet in den Bereichen, in denen eine Bebauung zugelassen wird bereits jetzt im Innenbereich nach § 34 BauGB befindet und mit dem Bebauungsplan keine über diesen Zulässigkeitsmaßstab hinausgehenden Nutzungen ermöglicht werden sollen, findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist daher nicht durchzuführen. Damit besteht auch kein Kompensationsbedarf.

3.2. Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Planung findet kein neuer Eingriff in die offene Landschaft statt. Die Nutzungsart auf dem Flurstück geht auf die Zeit vor 1900 zurück. Das genaue Jahr konnte nicht ermittelt werden. Von der Planung gehen keine erheblichen Versiegelungsmaßnahmen aus, die durch Anpflanzgebote zu kompensieren wären.

Die Bebauung im Plangebiet kann durch die Planung nur geringfügig ergänzt werden. Von der Planungsumsetzung gehen keine Umweltauswirkungen aus. Die Umwelt bleibt so wie sie ist erhalten. Eine Prognose über die Entwicklung möglicher Auswirkungen (gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB) ist weder möglich noch sinnvoll, da es keinen Unterschied von der Zeit vor Planung, zur Zeit nach der Planung gibt.

Gemäß einer Biotopkartierung aus dem Jahr 2015 wurde das Plangebiet insgesamt in Gruppe Wohngebäude, Stallungen und Lagerflächen mit hohem Versiegelungsgrad in den Code Nr. 12410 eingeordnet. D.h. die vorhandenen Flächen fallen weitestgehend als Lebensraum aus. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist sehr gering bis ohne Bedeutung. (Siehe beigelegte Biotopkartierung) Gemäß eines Artenschutzbeitrages vom 27. Febr. 2019 entstehen durch das Vorhaben keine negativen Einflüsse auf die vorhandenen Arten und die Umgebung. Die Planung hat somit keine Auswirkung auf Natur und Landschaft.

3.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das BauGB ist durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.

1950, 2013) geändert worden. Damit wird das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben an die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der EU-Richtlinien 85/337/EWG vom 27. Juni 1985 und 97/11/EG vom 3. März 1997 angepasst.

Das Vorhaben ist gemäß § 3 b Abs. 3 Satz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. Sep. 2001 (BGBl. I S. 2350) und des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62) nicht UVP-pflichtig.

3.4. Altlastenverdachtsfläche

Es gibt keinerlei Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets.

3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen Kapazitäten in Einrichtungen für den Gemeinbedarf benötigt. Eine Änderung an Wohngebäuden ist nicht geplant. Zusätzlicher Wohnraum wird nicht geschaffen. Der Bebauungsplan zielt damit gerade nicht auf eine Zunahme der Einwohnerzahl.

Die Planung leistet vielmehr einen Beitrag zur Sicherung des historischen Ortsbildes inklusive klassischer dörflicher Nutzungsarten. Für Einheimische und Touristen wird ein lebendiges Beispiel dörflichen Lebens bewahrt.

3.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde gesichert. Danach werden sämtliche mit der Planbearbeitung verbundenen Kosten von der Eigentümerfamilie übernommen. Die Gemeinde trägt ihre internen Verwaltungskosten selbst.

4. Verfahren

4.1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 29. April 2019 die Aufstellung und Auslegung des Text-Bebauungsplans „Dorfbauernhof Motzen 2“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom 15.05.2019 bekannt gemacht.

4.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Text-Bebauungsplans mit Stand vom 18. März 2019 wurde vom 23.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 öffentlich ausgelegt. Dabei wurde auf den Verzicht einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 vom 15.05.2019 bekannt gemacht. Bis zum 25.06.2019 gingen keine Stellungnahmen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

4.3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 3.05.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 1. April 2019 aufgefordert. Bis zum 25.06.2019 gingen 23 Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.

4.4. Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am _____ die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

7.5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am _____ die den Text-Bebauungsplans „Dorfbauernhof Motzen 2“, gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

7.6. Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

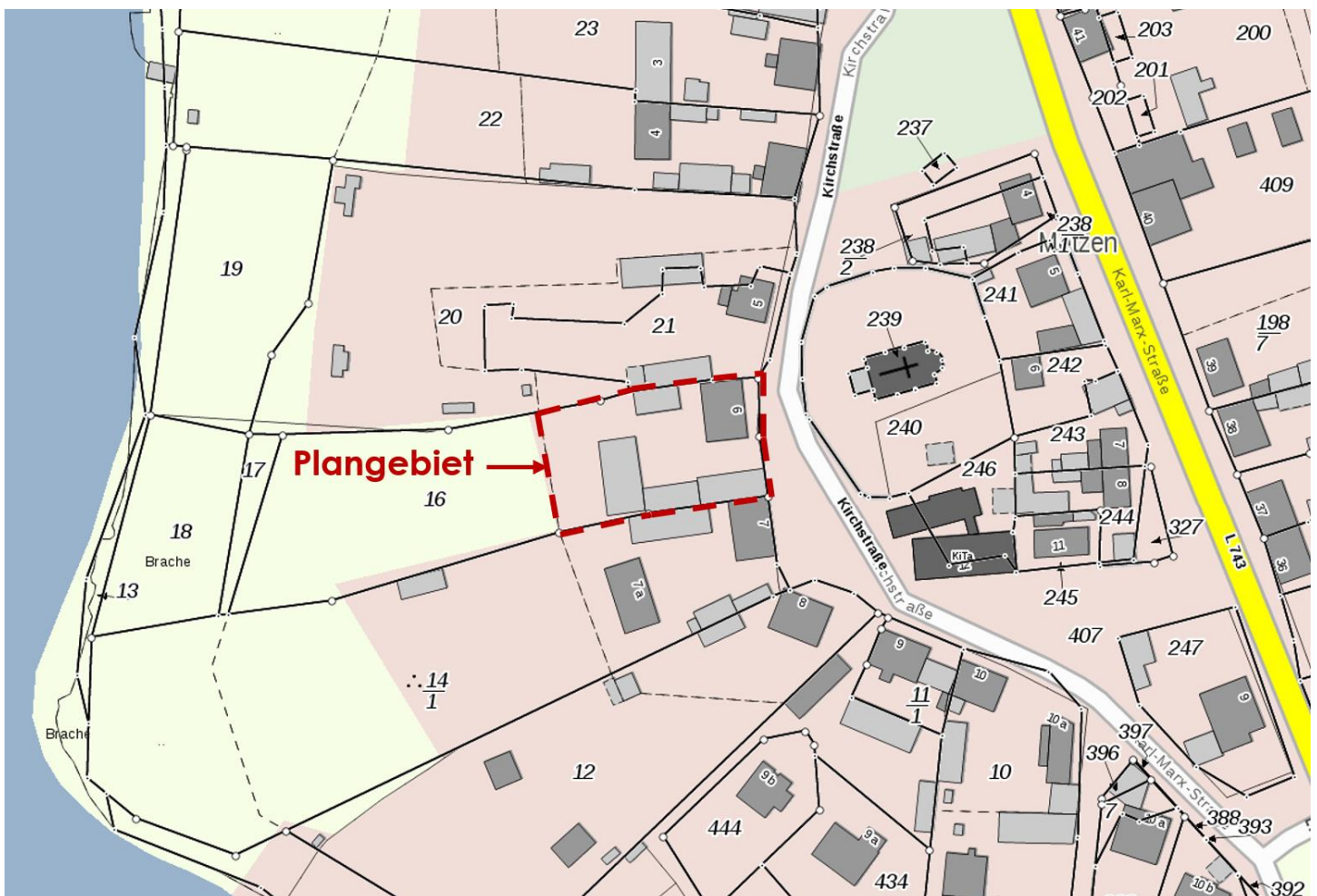
Der „Text-Bebauungsplan „Dorfbauernhof Motzen 2“ wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ als Satzung in Kraft getreten.

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert in der Fassung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 zuletzt geändert in GVBL. I Nr. 22 und 25 vom 15. Okt. 2018
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 zuletzt geändert am 25. Jan. 2016 (GVBL. I /16 Nr. 5)

ANLAGEN

- **Räumlicher Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans „Dorfbauernhof Motzen 2“**
- **Artenschutzbeitrag**
- **Biotopkartierung**
- **Bestätigung der Mistentsorgung**
- **Gutachten zum Landwirtschaftsbetrieb**



Räumlicher Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans „Dorfbauernhof Motzen 2“ Gemarkung Motzen, Flur 3, Flurstück 16, dargestellt auf der Liegenschaftskarte aus dem Brandenburg Viewer.