

**Bebauungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Mehrfamilienhaus Fontanestraße Motzen"
Stadt Mittenwalde**



Begründung

Satzung
.....2018

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Reiner Höntsch
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fontanestraße Motzen"	1
1 ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	4
1.1 PLANUNGSANLASS	4
1.2 ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	4
2 BESTAND	5
2.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.2 BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN	5
2.2.1 BIOTOPSTRUKTUR	5
2.2.2 GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE	6
2.2.3 VORKOMMEN GESCHÜTZTER TIER- UND PFLANZENARTEN	6
2.2.4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG	8
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPANUNG	9
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
4 PLANINHALT	11
4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	11
4.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	11
4.2.2 Art der baulichen Nutzung	11
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.2.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	12
4.2.6 Verkehrserschließung	12
4.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.2.8 Um- und Neuanpflanzung von Bäumen	13
5 UMWANDLUNG VON WALD IN EINE ANDERE NUTZUNGSART	13
6 VERSORGUNG - ENTSORGUNG	14
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR	14
7.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	15
7.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	15
8 FLÄCHENÜBERSICHTEN	15
9 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	15

Anlagen

Karte Bestand Biotope

Plan beantragte Waldumwandlung

Gebäudeansichten

Querschnitte

Grundriss Erdgeschoss

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers der Flurstücke 285 und 287 Flur 4, Gemarkung Motzen zur Errichtung eines Mehrfamilienmietshauses. Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche des Grundstücks 287 nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden kann wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

An dem Standort befand sich ursprünglich ein Wohnblock. Dieser wurde in Vorbereitung der Planung für die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (Baugenehmigung wurde 2006 bzw. 2008 erteilt) abgerissen.

Von dem ursprünglichen Projekt sind zwei Wohnhäuser errichtet worden. Für das 3. Wohnhaus ist die erteilte Baugenehmigung wegen Verfristung erloschen.

Da sich das dritte Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befindet, ist die Fläche aktuell dem Außenbereich zuzuordnen, wenngleich an diesem Standort bis 2007 ein Plattenbau stand.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zudem als Grünfläche dargestellt. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung liegen deshalb nicht mehr vor.

Die Stadt Mittenwalde stellt deshalb zur Herstellung des Planrechts einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf. Grundlage dafür bildet das ursprüngliche Bebauungskonzept für die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern als Ersatz für den abgerissenen Plattenbau.

Parallel wird die Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Bauflächenausweisung wird an den Bestand angepasst und um die für die Errichtung des 3. Wohnhauses erforderliche Fläche von ca. 1.000 m² erweitert.

Geplant ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit einer überbauten Grundfläche von ca. 250 m² mit 9 Wohnungen in gleicher Bauweise wie die bereits vorhandenen Wohnhäuser.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat am 25.09.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mehrfamilienhaus Fontanestraße Motzen" beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Anwendung von §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemäß §13b BauGB kann bei Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren auch für Flächen im Außenbereich erfolgen, wenn diese unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angrenzen, eine Wohnnutzung vorsehen und eine überbaubare Grundfläche von weniger als 10.000 m² zulässig wird.

Der Bebauungsplan dient der Ergänzung eines vorhandenen Wohnstandortes.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt deutlich weniger als 10.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Einer Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB steht somit nichts entgegen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 05.07.2017 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 erfolgt die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.10.2017 bis 27.11.2017.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch die Anwohner des Wohnhauses Fontanestraße 1 Einwände wegen der Lage der Pkw-Stellplätze unmittelbar vor den Balkonen der Mietwohnungen vorgebracht. Durch den Vorhabenträger wurde deshalb eine Umplanung vorgenommen und die Stellplätze unmittelbar östlich des geplanten Wohnhauses eingeordnet. Der Lageänderung wurde in der Abwägung durch die SVV zugestimmt und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde durch die untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen dass durch das Vorhaben Kompensationsmaßnahmen für die bereits am Standort errichteten Wohnhäuser betroffen sind. Es handelt sich um als Ersatz gepflanzte Bäume, die im Rahmen des Neubaus betroffen sind. Es wird deshalb in den Bebauungsplan eine Regelung zur Umpflanzung bzw. Ersatzpflanzung für die vom Vorhaben betroffenen Ersatzbäume aufgenommen.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Motzen. Er umfasst die bisher nicht bebaute rückwärtige Grundstücksfläche der mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke unmittelbar an der Fontanestraße, die von der Ortdurchfahrt zur südöstlich von Motzen gelegenen Fontaneklinik führt.

Nach Nordwesten grenzen die Siedlungsflächen von Motzen unmittelbar an. Durch die Siedlungsrandlage handelt es sich um eine sehr ruhige Wohnlage. Im Osten und Norden grenzen an das Plangebiet Waldflächen an.

Am Standort des geplanten Mehrfamilienhauses befand sich früher ein Mietshaus, das 2007 abgerissen wurde. Derzeit ist es eine als Freifläche gepflegte Wiese. Auf der Fläche befinden sich auch als Ersatz gepflanzte Laubbäume für den Bau der vorhandenen Wohnhäuser.

Für die Bebauungen wurde bereits vor Errichtung der beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser ein Gesamtkonzept entwickelt und die konzipierte Erschließungsstruktur hergestellt.

Das Vorhaben wird aus diesem Gesamtkonzept abgeleitet. Lediglich die den Wohnungen zugeordneten Pkw-Stellplätze werden gegenüber dem ursprünglichen Konzept verändert.

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet befindet sich am Rand einer Siedlungsfläche von Motzen.

Die überwiegenden Teile befinden sich innerhalb der Einfriedung der bestehenden Wohnanlage.

Es handelt sich dabei um folgende Biotoptypen (siehe Anlage 1):

03200 rudérale Gras- und Staudenfluren
05162 Parkrasen/Zierrasen artenarm
08480 Kiefernforsten

03200 rudérale Gras- und Staudenfluren

Am Nordostrand des Plangebietes wird eine kleine Randfläche außerhalb der Einfriedung der bestehenden Wohnanlage (ca. 140 m²). Hier hat sich eine rudérale Gras- und Staudenflur entwickelt. Vorrangig handelt es sich um Queckenfluren. Daneben sind vereinzelt andere Gräser wie Knautgras, Landreitgras und Wolliges Honiggras zu finden. Zerstreut sind u.a. auch Brennessel, Weißer Steinklee, Natternkopf, Schafgarbe und Graukresse anzutreffen.

Bei der in den Geltungsbereich einbezogenen Ruderalfläche handelt es sich um eine kleine randlich gelegene Teilfläche einer größeren Ruderalfläche am Nordrand der Wohnanlage. Sie ist im Ergebnis des Abrisses des alten Wohnblocks und dessen Nebenanlagen entstanden. Auf der nördlich gelegenen Fläche beginnt die Sukzession zu einer Waldfläche.

05162 Parkrasen/Zierrasen artenarm

Der Hauptteil der für das Bauvorhaben beanspruchten Fläche umfasst die Freiflächen der bestehenden Wohnanlage. Es handelt sich dabei um artenarme Zierrasen, die intensiv gepflegt werden. Auf den Flächen befinden sich junge Laubbäume, die zur Freiflächengestaltung angepflanzt worden sind. Es handelt sich dabei um Bäume aus der Kompensationsverpflichtung für den Bau der bestehenden Wohnhäuser.

08480 Kiefernforsten

Am Ostrand des Geltungsbereiches wird eine Randfläche der an das Gebiet nach Norden und Osten umgrenzenden Kiefernforste von der Planung berührt.

Ein Teil des Waldbestandes befindet sich innerhalb der Einfriedung der Wohnanlage.

Es handelt sich bei dem Baumbestand vorrangig um Kiefern und junge Robinen. Im nördlichen Teil sind noch Vorwaldarten wie Espe und Birke zu finden. Die Abgrenzung zwischen Wald und Ruderalfläche bzw. Zierrasen bildet eine alte Spierenhecke, die noch von dem ehemaligen Wohnobjekt erhalten geblieben ist.

Die Gesamtfläche des in den Geltungsbereich einbezogenen Waldes beträgt 443 m².

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung". Südlich der Fontanestraße befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet "Töpchiner Seen", wobei es sich bei den unmittelbar angrenzenden Flächen um Kiefernforste handelt.

2.2.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

2.2.3.1 Geschützte Tierarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Nach dieser Potentialabschätzung können folgende Artengruppen als nicht relevant für den Standort ausgeschlossen werden:

- Fische
- Amphibien
- Fledermäuse (keine Quartiermöglichkeiten im Plangebiet vorhanden)
- Insekten

Zu den relevanten Arten/ Artengruppen gehören die Zauneidechse sowie Vögel, deren Vorkommen und damit auch potenzielle Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden können. Zur Zauneidechse und zur Avifauna wurden deshalb im Zeitraum April bis Juni 2017 nähere Untersuchungen durchgeführt.

Zauneidechse

Es wurde zunächst eine detaillierte Prüfung der Habitatbedingungen auf dem Vorhabengebiet vorgenommen. Die Zauneidechse benötigt zum einen sonnenexponierte und vegetationsarme Plätze, zum anderen Deckungsmöglichkeiten. Sonnenexponierte Flächen sind auf südexponierten Böschungflächen und den Freiflächen zu finden. Diese werden jedoch intensiv gepflegt und weisen keinerlei geeignete Deckungsmöglichkeiten auf.

Eine kleinere Freifläche am Nordostrand des Plangebietes befindet sich außerhalb der Einfriedung. Hier befinden sich Ruderalfluren, die Deckungsmöglichkeiten bieten. Es wurden deshalb in dem Bereich eine nähere Prüfung durch 3 örtliche Begehungen vorgenommen.

Es konnten dabei keine Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden.

Beeinträchtigungen der Zauneidechse können deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Für die Avifauna sind die Monate März bis Mai der Haupterfassungszeitraum. Das auffällige revieranzeigende Verhalten (Gesang) gibt ebenso wie die lautstarke Aufzucht der Jungen sichere Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten. Da mit der Planung erst im April begonnen wurde erfolgte eine Erfassung der Avifauna innerhalb des Plangebietes durch drei Begehungen im April bis Juni.

Festgestellt wurden einzelne Vogelarten (Amsel, Singdrossel, Trauerschnäpper, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Buchfink, Eichelhäher, Rotkehlchen), die das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen, bzw. für die durch Überflug davon ausgegangen werden muss, dass Brutvorkommen in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten sind.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind durch den Art.1 der Europäische Vogelschutzrichtlinie geschützte sowie im Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 aufgeführt. Zu beachten ist, dass alle Vogelarten der Pauschalaussage „Europäische Vogelart“ gem. Vogelschutzrichtlinie unterliegen und damit automatisch einen Schutzstatus sowohl nach der Vogelschutzrichtlinie als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz erlangen, unabhängig von ihrer Häufigkeit bzw. Gefährdung.

Als Rast- oder Ruheplatz kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu. Als Nahrungshabitat spielt es wegen der geringen Größe und der Biotopstruktur keine wesentliche Rolle. Die strukturreiche Umgebung bietet für die festgestellten Arten hinreichende Bedingungen.

Relevant für die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen ist, ob Brutplätze der Vogelarten durch das Vorhaben betroffen sind.

Hierzu erfolgte eine nähere Untersuchung und Bewertung für das Plangebiet.

Die Struktur des Plangebietes bietet insgesamt nur wenig geeignete Habitate für Brutvorkommen von Vogelarten.

Der Hauptanteil ist durch intensiv gepflegte Scherrasen geprägt. Hier befinden sich einzelne junge Bäume, deren lichte Kronen nicht als Brutplatz geeignet sind.

In Betracht kommen die randlich gelegenen Gehölzflächen, die als Wald zu bewerten sind. Unmittelbar an der Kante zwischen der Scherrasenfläche und Wald befindet sich eine Spierenhecke, die noch aus der vorherigen Nutzung stammt. Angrenzend befindet sich ein Waldbaumbestand mit verschiedenen Arten, vorrangig Kiefer und Robinie z.T. auch mit Birke und Espe. Der Baumbestand ist noch relativ jung (max. 40- bis 50 Jahre) und weist keine Höhlenbäume auf, sodass Brutvorkommen von Höhlenbrütern im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Dieser Waldrandbereich bietet von den festgestellten Arten potenziell Brutplätze für Amsel, Singdrossel, Mönchsgrasmücke, Buchfink und Rotkehlchen.

Bei der Beobachtung des gut überschaubaren Bereiches wurden jedoch keinerlei Anzeichen dafür festgestellt, dass sich hier 2017 Brutplätze befunden haben. Da sich angrenzend ein teils lichter Waldbestand befindet, und nördlich und südlich des Plangebietes sich teils strukturreiche Waldbereiche befinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Brutplätze der festgestellten Arten in den angrenzenden Bereichen befinden.

Potenziell auch für Höhlenbrüter (Trauerschnäpper, Kohlmeise) geeignet sind die westlich angrenzenden Garten-/Wochenendgrundstücke wo es eine Reihe Nistkästen gibt. Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf diese Bereiche sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Brutvogelvorkommen durch das Vorkommen kann deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.2.3.2 Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten. Nach dieser Potentialabschätzung kann aufgrund ungeeigneter Lebensraumbedingungen das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH RL geschützten Pflanzenarten im Plangebiet ausgeschlossen werden

Das gesamte Plangebietes ist anthropogen geprägt. Sowohl die zur Bebauung vorgesehenen Teile, als auch die verbleibenden Freiflächen sind nicht als Lebensraum geschützter Pflanzen geeignet. Näher untersucht wurde der außerhalb der Einfriedung in das Plangebiet einbezogene Bereich des Waldes und der Ruderlafläche. Hier konnten keine geschützten Pflanzenarten festgestellt werden.

2.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die geplanten Veränderungen im Plangebiet umfassen die Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer überwiegend intensiv gepflegten Freifläche am Ortsrand. In geringem Umfang wird eine randliche Waldfläche in Anspruch genommen, die sich z.T. innerhalb der Einfriedung der bebauten Grundstücksteile befindet und ebenfalls bereits intensiven Nutzungen unterliegt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Gemäß Kapitel 2.2.3.1 wurden 8 Vogelarten, die zu den häufigen und ungefährdeten Arten gehören nachgewiesen.

Gemäß § 44 Abs.5 liegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und im Hinblick auf damit unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für die festgestellten Vogelarten können gemäß den durchgeführten Untersuchungen Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Nist-, Brut- und Lebensstätten durch das Vorhaben ist deshalb nicht zu erwarten.

Teilweise wird das Plangebiet als Nahrungshabitat genutzt. Mit der Bebauung wird sich das Nahrungsangebot verringern. Das gesamte Siedlungsgebiet und der angrenzende Freiraum verfügen über vielfältige Nahrungs- und Bruthabitate und auch das Plangebiet selbst wird nach einer Wohnbebauung noch in Teilen als Lebensraum für diese Arten erhalten bleiben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Lebensraumes im Umfeld weiterhin bestehen bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist die Umwandlung einer Waldfläche in Wohnbauland verbunden. Eine Fällung der Bäume auf den Flächen ist nur teilweise erforderlich, sodass einzelne Gehölze erhalten werden können. Potenziell kommen die vorhandenen Gehölze auf der umzuwandelnden Fläche als Brutplätze von Freibrütern in Betracht, auch wenn hier 2017 Brutvorkommen nicht festgestellt wurden. Mit der Beseitigung der Gehölze können potenzielle Brutplätze verlorengehen. Da die Freibrüter (mit Ausnahme von Greif- und Rabenvögeln, die hier nicht zu erwarten sind) in der Regel jedes Jahr ein neues Nest errichten, besteht der Schutz des Nistplatzes gemäß Niststättenerlass nur für die Zeit der Brut. Bei Fällung der Bäume außerhalb der Brutzeit kann deshalb eine Beeinträchtigung der Avifauna durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Zu den Zielen, Grundsätzen und sonstige Erfordernisse der Raumordnung wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eingeholt.

Mit Schreiben vom 14.12.2016 wurden folgende auf das Planvorhaben bezogene Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse mitgeteilt:

" Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- *Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. ; S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474),*
- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),*
- *Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27 Mai 2015 (GVBl. 11 - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.*

Beurteilung / Wertung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten — § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden — Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen Ziel 4.2 (Z) LEP B-B

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden — Ziel 4.3 (Z) LEP B-B.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption. Diese wird mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen angegeben — Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B.

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden — Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.

*Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum **LEP B-B** keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Allerdings grenzt der Freiraumverbund im Süden an das Plangebiet an. Die Stadt Mittenwalde ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.*

Das vorgesehene Plangebiet liegt südlich der Ortslage Motzen, wobei sich die Bebauung in diesem Bereich fast ausschließlich entlang des Motzener Seeufers und damit westlich der Töpchiner Straße erstreckt. Einzige Ausnahme bilden eine Kleingartenanlage südwestlich des Plangebietes sowie die beiden vorhandenen Wohngebäude. Letztere bilden einen von der Ortslage abgerückten Siedlungssplitter. Gemäß Ziel 4.3 (Z) LEP B-B ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden. Die vorliegende Planung wird noch als Verfestigung des Siedlungssplitters und nicht als raumbedeutsame Erweiterung bewertet, sodass sich kein Widerspruch zu besagtem Ziel der Raumordnung ergibt.

Unabhängig davon wäre bei Fortführung des Verfahrens die Planung auf die zusätzliche Entwicklungsoption von Mittenwalde anzurechnen, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt. Die zusätzliche Entwicklungsoption wird gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren angegeben. Da die Stadt Mittenwalde die Entwicklungsoption bislang nicht ausgeschöpft hat, steht die Planung diesbezüglich in keinem Zielwiderspruch.

Unabhängig davon handelt es sich bei dem Standort aufgrund der deutlich abgerückten Lage sowie der fehlenden Versorgungsinfrastruktur nicht um einen siedlungsstrukturell oder funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes. Den Erfordernissen der Raumordnung zur Konzentration der Siedlungsentwicklung, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung bei gleichzeitiger Nutzung und Auslastung bestehender Infrastrukturen trägt die Planung genauso wenig Rechnung, wie den Belangen des Freiraumschutzes und der Vermeidung der Flächeninanspruchnahme. Die Auseinandersetzung mit den genannten Erfordernissen sollte nachvollziehbar dokumentiert werden.

Die Stadt Mittenwalde strebt eine gleichmäßige Entwicklung seiner Ortsteile an. Das umfasst insbesondere auch die Schaffung der Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs in den einzelnen Ortsteilen. Im Ortsteil Motzen sind derzeit nur noch in begrenztem Umfang innerörtliche Bauflächen verfügbar. Verfügbare Bauflächen stehen vorrangig für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) zur Verfügung. Für die Errichtung von Mietwohnungen sind nur wenig geeignete Flächen vorhanden, sodass die Nachfrage nach Mietwohnungen derzeit nur unzureichend gedeckt werden kann. Der Standort wurde bereits seit den 1970-iger Jahren als Wohnstandort genutzt.

Da der alte Plattenbau nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprach, wurde vom Vorhabenträger ein Konzept zum Abriss und zum Neubau von 3 Mehrfamilienmietshäusern aufgestellt und dazu auch die Baugenehmigungen erteilt. Zu nächst wurden jedoch nur zwei der geplanten Häuser mit jeweils 9 Zweiraumwohnungen errichtet. Die bereits erteilte Baugenehmigung für das dritte Wohnhaus ist wegen Verfristung verfallen.

Nach Errichteten der ersten beiden Häuser zeigte sich, dass die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen den Bedarf übersteigt. Die Stadt unterstützt deshalb die Umsetzung des ursprünglichen Konzeptes zur Errichtung auch des dritten Wohnhauses.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Mietshauses mit insgesamt 9 Zweiraumwohnungen.

Das schafft bei einer Bevölkerungszahl von derzeit ca. 1.320 die Voraussetzungen bei einer angenommenen Belegung mit zwei Personen einen Zuwachs von bis zu 18 Einwohnern (entspricht ca. 1,4 %).

Durch die wachsenden Ansprüche an den Wohnraum und die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten wird der tatsächliche Zuwachs jedoch eher geringer ausfallen, da der Bedarf an neuen Wohnungen v.a. für Ein- und Zweipersonenhaushalte auch in der eigenen Bevölkerung des Ortsteils Motzen bisher nicht gedeckt werden kann.

Für die in Motzen vorhandenen Einrichtungen des Grundbedarfs, insbesondere die Kita, werden mit dem zu erwartenden Zuwachs keine nachteiligen Auswirkungen erwartet, insbesondere, da die geplanten Wohnungstypen für Haushalte mit Kindern in der Regel nicht geeignet sind.

Die vorhandene Erschließung des Grundstücks ist bereits für die Errichtung von 3 Wohnhäusern ausgelegt. Insbesondere für die Verkehrserschließung machen sich keine wesentlichen Änderungen erforderlich. Ebenso wurden bereits Leitungen für den Trink- und Abwasseranschluss des 3. Wohnhauses im Rahmen der Erschließung für die beiden Bestandsgebäude verlegt.

Lediglich für die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind zusätzliche Flächen erforderlich. Der Standort ist bereits im Grundkonzept zur Bebauung der Grundstücke berücksichtigt und führt zu keiner Flächeninanspruchnahme außerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen.

Nach der mit der Novelle vom 05.Mai 2017 des BauGB in Kraft getretenen Fassung des BauGB wird in Anwendung des §13b BauGB der Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind der Flächen als Grünfläche ausgewiesen.

Die an dem Standort vorhandenen Mehrfamilienhäuser wurden bei der Aufstellung des FNP nicht berücksichtigt. Die Stadt Mittenwalde ändert deshalb den Flächennutzungsplan und weist für die Grundstücksflächen des Wohnprojektes Wohnbauflächen aus. Dabei werden sowohl der Bestand, als auch die vorgesehene Erweiterungsfläche berücksichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch den Bau des geplanten Mehrfamilienmietshauses an dem vorhandenen Wohnstandort wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht beeinträchtigt. Nähere Erläuterungen dazu sind unter Punkt 3.1 ausgeführt.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass an dem vorhandenen Wohnstandort ein drittes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Zweiraumwohnungen errichtet werden kann. Dabei soll eine an den Bedürfnissen der künftigen Bewohner und der Nachbarn orientierte Gliederung des Baugebietes gewährleistet werden. Dazu wird die Errichtung erforderlicher Pkw-Stellplätze entsprechend dem ursprünglichen Plankonzept auf dem westlichen Grundstücksteil vorgesehen. Potenzielle Störungen im rückwärtigen Grundstücksteil werden dadurch vermieden. Die vorhandene Erschließungsstruktur bleibt dafür unverändert bestehen und wird lediglich um den Zugang zum dritten Wohnhaus erweitert.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südlichöstlichen Rand des Ortsteils Motzen. Es umfasst anteilig die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Motzen, Flur 4, 285 und 287 an der Fontanestraße mit einer Gesamtfläche von 1.655 m²

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung wird verzichtet. In der Planzeichnung wird lediglich die zugeordnete Fläche allgemein als Baufläche dargestellt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung eines Mehrfamilienmietshauses mit 9 Wohnungen. Geplant ist es vorrangig Zweiraumwohnungen zu errichten. Abweichend ist im Erdgeschoss eine Dreiraumwohnung vorgesehen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt:

"Zulässig ist im Baugebiet die Errichtung eines Mehrfamilienmietshauses mit 9 Wohnungen".

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine zulässige maximale Grundfläche von 310 m² festgesetzt. Die Größe entspricht dem Bedarf für das geplante Vorhaben, lässt jedoch noch geringe Anpassungen zu.

Im Weiteren wird die Zahl der zulässigen Geschosse für das Baugebiet entsprechend dem geplanten Vorhaben mit drei Geschossen festgesetzt.

Die Dreigeschossigkeit entspricht der Geschossigkeit der benachbarten Bestandsgebäude und ordnet sich somit in die Umgebungsbebauung ein.

Als maximale Firsthöhe wird eine Höhe von 54,0 m DHHN2016 festgesetzt. Die Geländehöhe liegt am geplanten Standort zwischen 42,8 m und 43,65 m. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes beträgt gemäß der Projektplanung 10,54 m.

Mit der festgesetzten Firsthöhe wird die Möglichkeit der Anpassung an die vorhandene Topografie gesichert. Es wird mit der Festsetzung noch ein geringer Spielraum für eventuelle Anpassungen bei der weiteren Objektplanung erhalten.

Das geplante Gebäude fügt sich dadurch weitgehend in die Umgebung ein. Unterstützt wird das auch durch den Baumbestand des östlich und nördlich angrenzenden Waldes.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen. Diese sind durch die Bindung an das konkrete Bauvorhaben entbehrlich. Die Länge des Gebäudes beträgt ca. 25 m.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Mit ihnen wird die Lage des Wohngebäudes bestimmt. Das Baufeld orientiert sich an den Ausmaßen des durch die Grundstückseigentümer geplanten Bauvorhabens für ein Mehrfamilienhaus (ca. 25 m x 12 m), dessen geplante Lage nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird noch ein gewisser Spielraum erhalten, um ggf. noch Anpassungen in der weiteren Objektplanung vornehmen zu können.

4.2.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird eine Fläche für Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrt festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze und Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksteilen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die erforderlichen Stellplätze im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhaus errichtet werden. Dazu wird die Zufahrt entsprechend der notwendigen Gasenbreite von 5,5 m ausgewiesen.

Störungen für andere Bewohner der Wohnanlage durch den Start-/Zielverkehr auf dem Grundstück werden dadurch weitgehend minimiert. Die Zufahrt verläuft auf der nördlichen Giebelseite des Hauses Nr. 2, sodass für dessen Bewohner keine wesentlichen Störungen zu erwarten sind.

Die Errichtung von Nebenanlagen wird nicht geregelt, sodass diese bei Erfordernis gemäß den Maßgaben von § 14 BauNVO auch auf anderen Grundstücksteilen errichtet werden können.

4.2.6 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist bereits über die vorhandene private Erschließungsstraße an die Fontanestraße und damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Für die Anbindung des neuen Mehrfamilienhauses ist lediglich die Errichtung einer Zufahrt für die Stellplätze erforderlich. Dazu wird der vorhandene Wohnweg für das Haus Nr. 2 erweitert.

4.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Umfang der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen zu mindern wird für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

"Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig"

4.2.8 Um- und Neuanpflanzung von Bäumen

Durch das Vorhaben sind die Standorte von Ersatzbäumen für die bestehenden Gebäude betroffen. Diese dürfen Unterliegen unabhängig von ihrer Größe der Baumschutzsatzung der Stadt und müssen deshalb ersetzt werden.

Es wird deshalb durch die textliche Festsetzung Nr. 4 bestimmt:

"Die für das Bauvorhaben nicht erhaltensfähigen Bäume (Ersatzpflanzungen für Bestandsgebäude) sind zu den in der Planzeichnung durch Symbol "Baumpflanzung" gekennzeichneten Standorten umzupflanzen oder durch neue Bäume mit einer Mindestpflanzgutqualität von 3x verpflanzten Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

Die betroffenen Bäume sowie die Ersatzstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Gemäß einer örtlichen Abstimmung mit der unteren Forstbehörde am 02.06.2017 wird von der Planung eine Waldfläche berührt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dafür die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart vorgesehen.

Die betroffene Waldfläche hat eine Größe von 450 m². Die umzuwandelnde Fläche ist in der Anlage 2 dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 13.11.2017 wird gemäß §8 Abs. 1 LWaldG die Nutzungsart als Fläche für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch dauerhafte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart für nachfolgend aufgeführte Grundstücke zugelassen:

Tabelle 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche (m ²)	Umwandlungsfläche (m ²)	
				dauerhaft	zeitweilig
Motzen	04	285 (tlw.)	9.246	450	--
Motzen	04	287 (tlw.)	6.297		--

Es wurde die Durchführung einer Erstaufforstung im Verhältnis 1 : 1 festgesetzt.

Die in der Stellungnahme der Stellungnahme der Forstbehörde vom 13.11.2017 festgelegten Nebenbestimmungen und Hinweise werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Kopie der Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Für die Erstaufforstung einer Ersatzfläche wurde durch den Vorhabenträger ein Vertrag mit einem privaten Anbieter zur Erstaufforstung folgender Fläche abgeschlossen:

Gemarkung Pätz, Flur 7, Flurstück 9

Erstaufforstungsgenehmigung der Obf. Königs Wusterhausen EA 326 vom 18.01.2016 (AZ LFB-19.1-7020-6/08/14)

Die Herstellung der Aufforstung ist bereits im Herbst 2016 erfolgt. Es handelt sich damit um eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme. Diese entspricht den Maßgaben der Stellungnahme der Forstbehörde vom 13.11.2017.



6 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die "Fontanestraße" an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE angeschlossen. Der Ausbau wurde im Rahmen des Baus der vorhandenen Wohnhäuser bereits für die Versorgung von 3 Mehrfamilienmietshäusern konzipiert. Die Erweiterung des Anschlusses für das neue Wohnhaus wird durch den Vorhabenträger mit den Versorgungsträgern vorgenommen.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Grundstück ist an das zentrale Trinkwassernetz und an das Abwassernetz angeschlossen. Für das geplante zusätzliche Wohnhaus ist eine Erweiterung der Anschlüsse durch den Vorhabenträger unter Nutzung der bestehenden Anschlussleitungen vorgesehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße. In der Wohnanlage ist ein zentraler Sammelplatz für die Abfallentsorgung bereits hergestellt. Dieser wird auch für das neue Mietshaus genutzt.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geringfügige Erweiterung bzw. geordnete Verdichtung der Bebauung an einen vorhandenen Wohnstandort im Ortsteil Motzen vorbereitet.

Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Insbesondere für Einpersonenhaushalte gibt es einen steigenden Bedarf. Diesen soll mit der Errichtung von kleinen Mietwohnungen (überwiegend Zweiraumwohnungen) Rechnung getragen werden. Die Erweiterung der Wohnanlage kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen. Sie ist Teil eines bereits bei Errichtung der beiden ersten Mietwohnhäuser erstellten Gesamtkonzeptes und rundet das Wohnobjekt

städtebaulich sinnvoll ab.

Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Landschaftsteile sowie auf geschützte Arten von Flora und Fauna werden im Punkt 2.2 dargelegt. Negative Auswirkungen auf die Population von geschützten Arten sind nicht zu erwarten.

Die bauliche Nutzung erstreckt sich überwiegend auf Freiflächen einer bestehenden Wohnanlage. In geringen Umfang ist die Inanspruchnahme einer Waldfläche erforderlich. Zur Kompensation erfolgt gemäß der Anforderungen nach Landeswaldgesetz die Erstaufforstung einer Fläche.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung von §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgt, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Sinne von § 14 BNatSchG nicht anzuwenden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne von §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Motzen. Die Fontanestraße ist eine Anliegerstraße und eine Verbindungsstraße zur südöstlich gelegenen Fontaneklinik.

Mit dem innerörtlichen Verkehr sind keine Lärmbelastungen verbunden, die die Nutzung als Wohnstandort wesentlich beeinträchtigen.

Die nächste überörtlich bedeutsame Straße ist die Ortsdurchfahrt Motzen (L43) und verläuft ca. 85 m westlich. Von dieser sind für das geplante Vorhaben keine relevanten, die Wohnqualität beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten.

Mit dem neuen Wohnhaus und die dafür im rückwärtigen Grundstückteil vorgesehene Errichtung von Pkw-Stellplätzen entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohnquartiers. Das Aufkommen ist jedoch bei bis zu 9 Wohneinheiten gering. Zudem ist innerhalb des Wohnquartiers auch nur das Fahren in Schrittgeschwindigkeit möglich. Wesentliche, die Wohnqualität beeinträchtigende Belastungen sind daraus nicht zu erwarten.

8 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

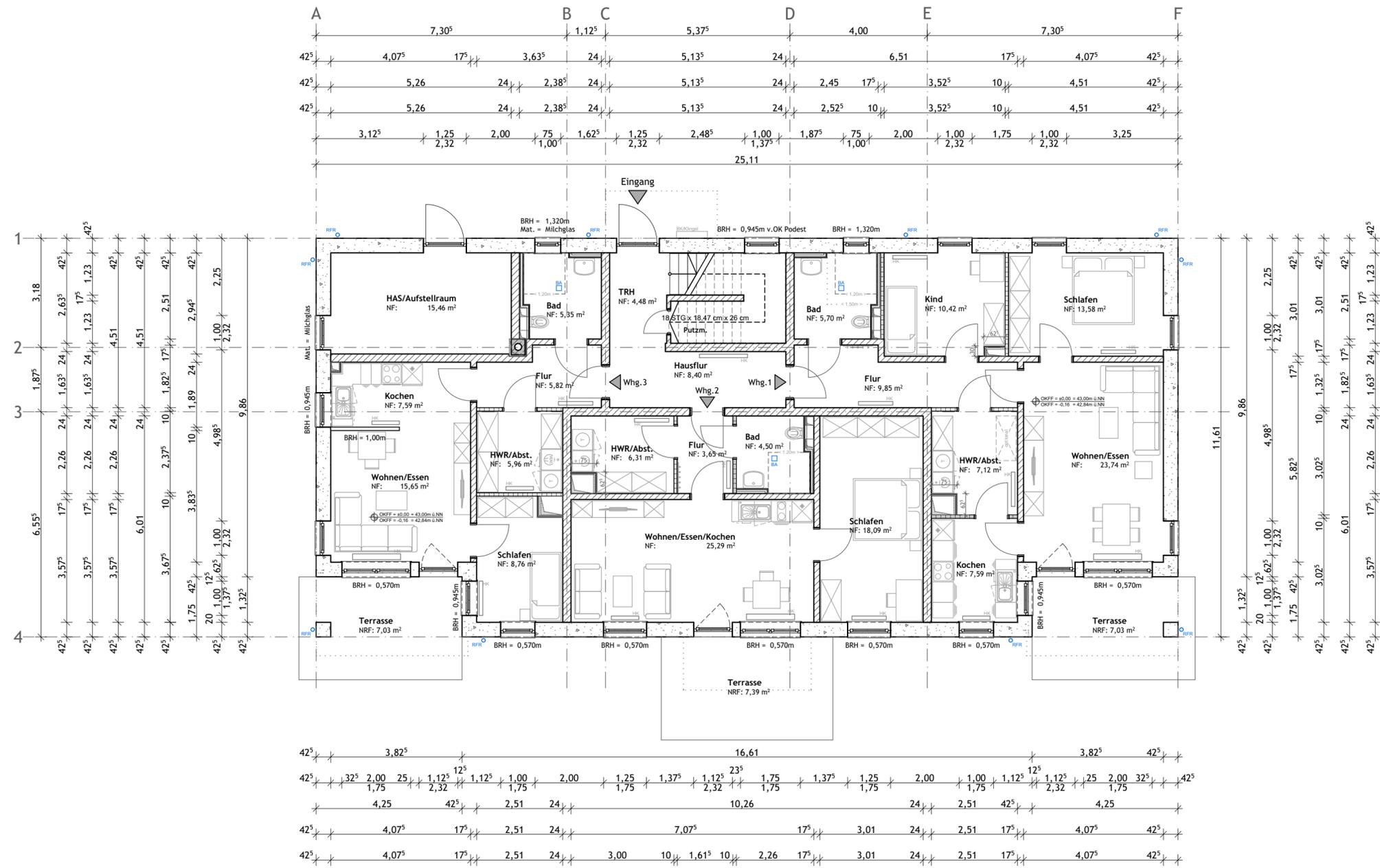
Gesamtfläche Geltungsbereich	1.655 m²
davon	
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	236 m ²
- Nettobauland:	1.419 m ²
- zulässige max. überbaubare Grundflächen:	310 m ²
- zulässige Geschossfläche III max.	930 m ²

9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage durch den Vorhabenträger. Grundlage ist der mit der Stadt Mittenwalde abgeschlossene Durchführungsvertrag.

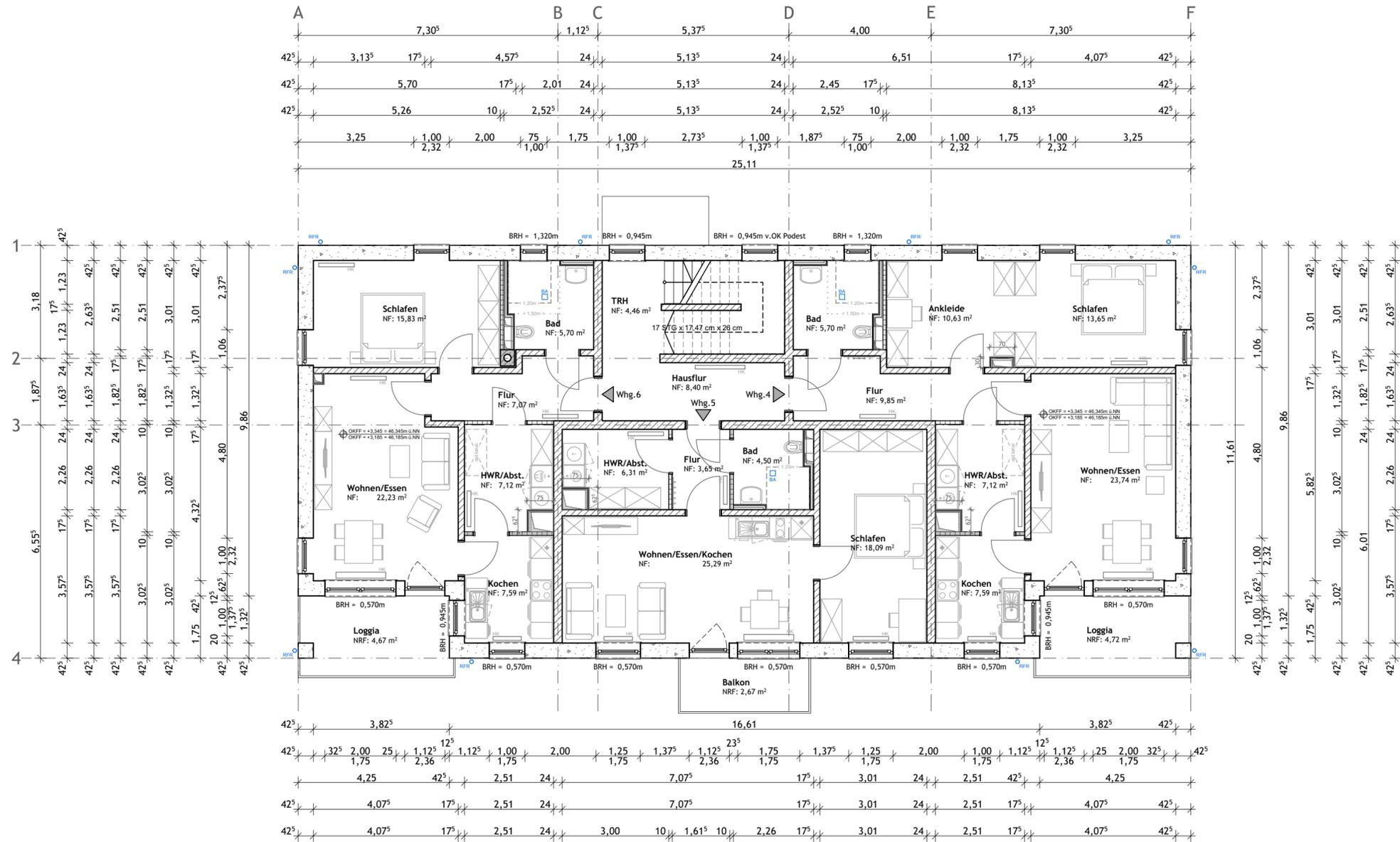
Die öffentliche Erschließung erfolgt dabei ausschließlich über die vorhandene Straße.

Die Sicherung der für die Bebauung des Grundstücks erforderlichen Erweiterung von Erschließungsanlagen obliegt dem Vorhabenträger.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
 Wohnung Nr. 1 = 85,07 m²
 Wohnung Nr. 2 = 65,23 m²
 Wohnung Nr. 3 = 56,20 m²

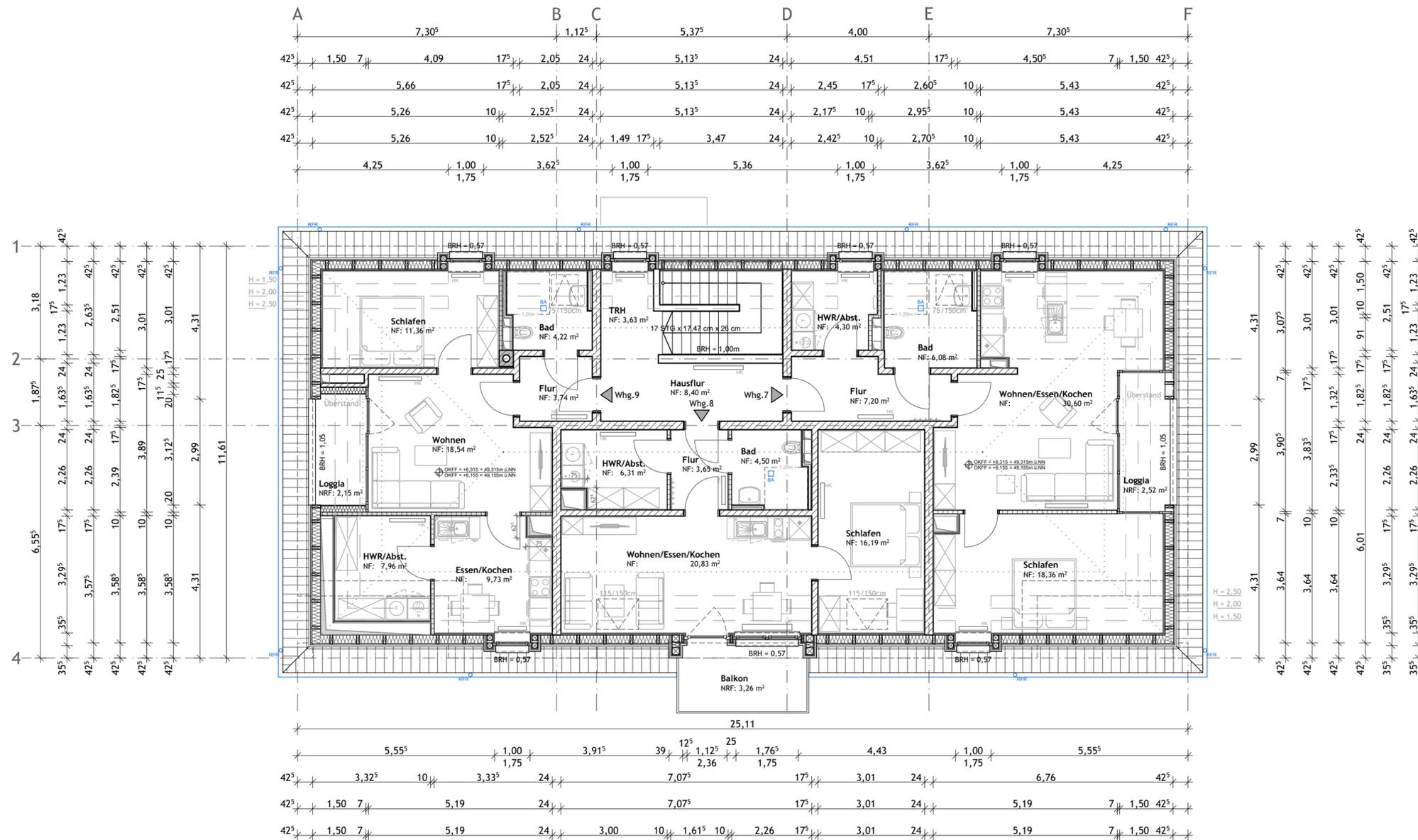
Planung: Elbe Baubetreuungs- und Betriebgesellschaft mbH <small>27367, Sottrum, Rotenburger Straße, 1. Tel.: 0 42 64 83 09 540, e-Mail: info@elbe-bau.de</small>					
Der Bauherr: K&S Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co.KG <small>27367, Sottrum, Rotenburger Straße, 1. Tel.: 0 42 64 83 09 0, e-Mail: info@ks-unternehmensgruppe.de</small>					Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Andreas Michael Schütz (im Hause "K&S") Architektenkammer Bremen Nr. 1274 <small>Tel.: 0 42 64 83 09 540 e-Mail: info@elbe-bau.de</small>
Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienwohnhaus - Fontanestraße 2, 15741, Motzen					
Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss - Haus 2					
Projektverantwortlicher: G.Pieper	Quelldatum: 11.01.2018	Bearbeitet am/von: 24.01.2018/GP	Maßstab: 1:100	Auftrag/Blatt-Nr.: 266-05-EG	



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 4 = 83,00 m²
 Wohnung Nr. 5 = 60,51 m²
 Wohnung Nr. 6 = 69,95 m²

Planung: Elbe Baubetreuungs- und Betriebsgesellschaft mbH <small>27367, Sottrum, Rotenburger Straße, 1, Tel.: 0 42 64 83 09 540, e-Mail: info@elbe-bau.de</small>					
Der Bauherr: K&S Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co.KG <small>27367, Sottrum, Rotenburger Straße, 1, Tel.: 0 42 64 83 09 0, e-Mail: info@ks-unternehmensgruppe.de</small>					 <small>Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung</small> <i>geht betreut leben!</i>
Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienwohnhaus - Fontanestraße 2, 15741, Motzen					Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Andreas Michael Schütz (im Hause "K&S") Architektenkammer Bremen Nr. 1274 <small>Tel.: 0 42 64 83 09 540 e-Mail: info@elbe-bau.de</small>
Planinhalt: Grundriss 1.Obergeschoss - Haus 2					
Projektverantwortlicher: G.Pieper	Quelldatum: 11.01.2018	Bearbeitet am/von: 24.01.2018/GP	Maßstab: 1:100	Auftrag/Blatt-Nr.: 266-05-OG	



Planung: Elbe Baubetreuungs- und Betriebsgesellschaft mbH 27367, Sottrum, Rotenburger Straße, 1, Tel.: 0 42 64) 83 09 540, e-Mail: info@elbe-bau.de					
Der Bauherr: K&S Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung SE & Co.KG 27367, Sottrum, Rotenburger Straße, 1, Tel.: 0 42 64) 83 09 0, e-Mail: info@ks-unternehmensgruppe.de					Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Andreas Michael Schütz (im Hause "K&S") Architektenkammer Bremen Nr. 1274 Tel.: 0 42 64) 83 09 540 e-Mail: info@elbe-bau.de
Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienwohnhaus - Fontanestraße 2, 15741, Motzen					
Planinhalt: Grundriss Dachgeschoss - Haus 2					
Projektverantwortlicher: G.Pieper	Quelldatum: 11.01.2018	Bearbeitet am/von: 24.01.2018/GP	Maßstab: 1:100	Auftrag/Blatt-Nr.: 266-05-DG	