

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 “Hotel- und Freizeitanlage am Golfplatz”

B E G R Ü N D U N G



Stadt Mittenwalde
OT Motzen

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

S A T Z U N G

Stand: Oktober 2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.2 Anlass der Planung	3
1.3 Bestand und Ziele der Planung	4
1.4 Landesplanerische Voraussetzungen	4
1.5 Flächennutzungsplan	5
2. Städtebauliche Ausgangssituation	5
3. Planinhalt	6
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
3.1.1 Sonstiges Sondergebiet	6
I. Art der baulichen Nutzung	6
II. Maß der baulichen Nutzung	6
III. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1.2 Verkehrsflächen	7
3.1.3 Grünordnerische Festsetzungen	8
3.1.3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.1.3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
3.2 Weitere Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gem. §§3, 4 BauGB	9
3.3 Flächenbilanz	11
3.4 Erschließung	11
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	11
3.4.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	11
3.5 Kampfmittel	13
3.6 Überlagerungen mit dem B-Plan „Apartmenthotel Motzen“	14
3.7 Hinweise zu den Rechtsgrundlagen	14
Anhang	
A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	15

1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 liegt auf dem Gebiet der Stadt Mittenwalde im Ortsteil Motzen. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze von Flurstück 167 der Gemarkung Motzen, Flur 3 (Fläche des Golfplatzes).
- Im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Apartmenthotel Motzen, bzw. derzeit Grün-/Freifläche.
- Im Süden durch den Geltungsbereich des B-Planes Apartmenthotel Motzen, bzw. Grün-/Freifläche.
- Im Westen von der Bahnanlage und der öffentlichen Verkehrsfläche „Im süßen Grund“ und daran nördlich und südlich anschließende Wohnbebauung.

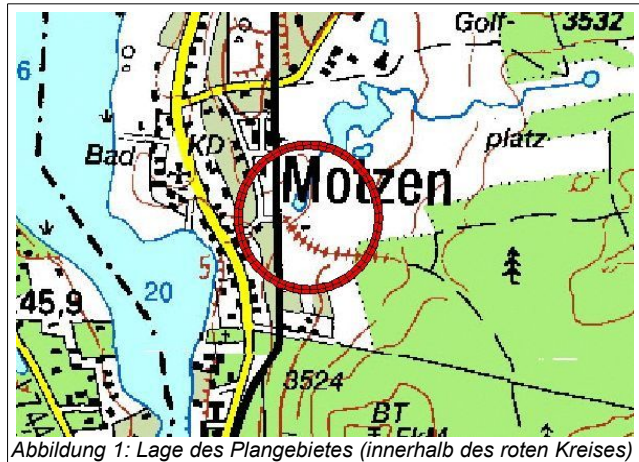


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (innerhalb des roten Kreises)

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von etwa 2,51 Hektar, bestehend aus folgenden einbezogenen Flurstücken und Flurstücksanteilen:

Gemarkung	Flur	Flurstücke (vollständig)	Flurstücke (teilweise)
Motzen	3	178/2, 168/2, 274, 275	178/3, 278, 175, 176, 177

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

1.2 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Hotel- und Freizeitanlage am Golfplatz“ in Motzen ist am 18.09.1997 in Kraft getreten. Er setzt im Schwerpunkt ein sonstiges Sondergebiet fest, das die Synergieeffekte des nördlich anliegenden Golfplatzes nutzen sowie im allgemeinen dem für Motzen wichtigen Fremdenverkehr / der Fremdenbeherbergung dienen soll. Im Laufe der Jahre wurden bereits mehrfach Anstrengungen unternommen, das Plangebiet seinem Zweck entsprechend zu bebauen. Die besondere Lage und Verknüpfung des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem anliegenden B-Plan „Apartmenthotel Motzen“ im Süden und dem Golfplatz im Norden erfordern jedoch ein ausgereiftes Nutzungs- und Baukonzept, das sowohl aus städtebaulicher - als auch aus wirtschaftlicher Sicht den erfolgreichen dauerhaften Betrieb eines Hotelkomplexes ermöglicht.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in Teilen den Erfordernissen der heutigen Zeit nicht mehr angepasst und stehen somit einer sachgerechten Nutzung des Plangebietes entgegen. Insgesamt betrifft dies sowohl die Führung der Verkehrsfläche und damit den Geltungsbereich des Planes im Ganzen, als auch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter. Es wird zwar Wert darauf gelegt, nur Änderungen vorzunehmen, die die Grundzüge der Planung nicht vollkommen verändern, dennoch herrscht aufgrund der Quantität der erforderlichen Anpassungen Planerfordernis, das über ein vereinfachtes Änderungsverfahren z.B. gem. §13 BauGB hinaus geht.

1.3 Bestand und Ziele der Planung

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und stellt sich teilweise als Freifläche mit fast parkartigem Charakter, bzw. als Grünfläche mit Gehölzinseln dar.

Planungsziele

Die schwerpunktmäßige Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO sowie die Struktur der Führung von Grün- und Pflanzflächen bleibt im Grundsatz bestehen. Es werden nur Anpassungen im Detail vorgenommen, die sich aufgrund von Notwendigkeiten der Erschließung und Möglichkeiten der Stellung baulicher Anlagen im Plangebiet ergeben. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Osten von Belang, weil hier die geplante Verkehrsfläche mit dem erforderlichen Abschluss durch eine Wendeanlage Festsetzungen des Bebauungsplanes „Apartmenthotel Motzen“ überdeckt. (Siehe auch zeichnerische Darstellung unter Punkt 3.6)

Es werden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung
- Leichte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit)
- Verzicht auf eine Festsetzung der Bauweise (offen oder geschlossen)
- Anpassung des Geltungsbereichs durch
 - Erweiterung in Richtung Osten zur Aufnahme einer Wendeanlage auf Flurstück 278
 - Abrundung durch Überplanung des Flurstücks 274
 - Schaffung der Voraussetzungen für das Vorliegen der öffentlichen Erschließung durch Anschluss des Geltungsbereichs an die Verkehrsfläche „Im süßen Grund“
- Anpassung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen; Heranführung der Baugrenzen an Verkehrsfläche und den Geltungsbereichsrand.
- Vereinfachung der grünordnerischen Festsetzungen
- Wegfall einer vorgegebenen Dachneigung
- Wegfall nicht mehr benötigter Festsetzungen zur Fassadenbegrünung oder Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Änderungen und der Wegfall von Festsetzungen folgen dem Grundsatz der Regelungserfordernis, aber auch dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Ein allzu detailliertes Regelungsnetzwerk kann den Eindruck des Vorliegens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erwecken, was im vorliegenden Falle jedoch nicht angestrebt wird. Es handelt sich um eine Angebotsplanung.

1.4 Landesplanerische Voraussetzungen¹

Erfordernisse der Raumordnung

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

Maßgebliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet

- 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.

¹ Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die GL, Referat GL4.14, vom 28.11.2016

2 LEPro 2007.

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen - Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden - § 6 Abs. 1 LEPro 2007.
- 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. Die Stadt Mittenwalde ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.
- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans modifiziert und der räumliche Geltungsbereich geringfügig erweitert werden, um die Voraussetzungen zur Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen. Ähnlich dem südlich gelegenen Bebauungsplan „Apartmenthotel“ im OT Motzen, wird auch vorliegend der Siedlungsanschluss gemäß Ziel 4.2 (Z) LEP B-B als noch gegeben eingeschätzt.
- Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie die Verlängerung der privaten Straßenverkehrsfläche einschließlich der Wendeanlage (dazu Erweiterung des Geltungsbereiches) führen zu einer höheren Flächenneuanspruchnahme.

Wertung

Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht nicht.

Der am 18.09.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan wird aus konkretem Bedarfsanlass geändert, um die in naher Zukunft mögliche Realisierbarkeit der Errichtung von Anlagen für die Fremdenbeherbergung (Hotel, Hotelkomplex), Freizeit, Erholung, Tagungen, Konferenzen und weiteren korrespondierenden Nutzungen sowie die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr zu begünstigen. Insoweit besteht nach Rechtskraft der Planänderung aus Sicht der Stadt Mittenwalde eine aussichtsreiche Chance auf eine Umsetzung des Bebauungsplans. Die dabei angestrebte Mehrversiegelung ergibt sich durch ein an die geänderten Erfordernisse der Gegenwart angepasstes Maß der baulichen Nutzung, welches sich aber innerhalb der Grenzen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes vollzieht. Die (weitere) Mehrversiegelung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird durch eine Entsiegelungsmaßnahme an anderer Stelle im Naturraum ausgeglichen. Die Naturgüter werden durch den vorliegenden Bebauungsplan strikt nur soweit wie erforderlich in Anspruch genommen, um den Zweck der Planung erreichen zu können.

1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Mittenwalde und stellt das Plangebiet analog den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung als Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist un bebaut und wird lediglich durch eine nicht mehr genutzte Gleistrasse (nur noch ein ehemaliger Bahndamm ohne Bedeutung für den Eisenbahnverkehr vorhanden) durchquert. Es liegt südlich des Golfplatzes Motzen. Der weiter südlich am Plangebiet anschließende Bebauungsplan „Apartmenthotel

Motzen“ ist ebenfalls noch nicht umgesetzt.

Das nahe Umfeld in westlicher Richtung ist durch eine aufgelockerte Bebauung einer gut durchgrünter Ortsslage mit meist zweigeschossigen Wohnhäusern gekennzeichnet. Es weist aus städtebaulicher Sicht insoweit keine Besonderheiten auf.

3. Planinhalt

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet SO wird als Sonstiges Sondergebiet "Hotel und Freizeit" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen für die Fremdenbeherbergung (Hotel, Hotelkomplex), Freizeit, Erholung, Tagungen, Konferenzen und weiteren korrespondierenden Nutzungen mit einer für die Fremdenbeherbergung nutzbaren Zimmerzahl von max. 183. Zulässig ist auch die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Begründung der Änderungen

Die im Baugebiet zugelassenen Nutzungen sollen die Errichtung eines Hotels oder Hotelkomplexes ermöglichen, das nach Art und Umfang des Betriebs / Geschäftsbetriebes alle Funktionen der Fremdenbeherbergung und Erholung abdeckt. Dazu zählen im vorliegenden Fall neben der schwerpunktmäßigen Beherbergung sowohl korrespondierende Angebote wie z.B. die Möglichkeit zur Ausrichtung von Tagungen und Konferenzen, als auch die Schaffung von Angeboten, die der Erholung und Ertüchtigung der Besucher dienen. In diesem Zusammenhang sei auch auf besondere Bedürfnisse der „kleinen Gäste“ hingewiesen, denen spezifische Angebote (Kinderspielhaus u.ä.) zugänglich gemacht werden sollen. Anlagen für den ruhenden Verkehr sind hier obligatorisch.

Die Unterteilung der Zimmer im Verhältnis des bisher rechtskräftigen Planes (34 DZ + 149 EZ) ist nicht mehr zeitgemäß. Ein Verzicht auf dieses Verhältnis, das aus Sicht der Stadt eine nicht notwendige Regulierung darstellt, soll eine erfolgreiche Umsetzung des Bebauungsplanes begünstigen. Es werden nur noch max. 183 Zimmer festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG), jeweils als Höchstmaß, festgesetzt. Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

a) SO Hotel 1

GRZ = 0,6
GFZ = 2,4
VG = IV

b) SO Hotel 2

GRZ = 0,15
GFZ = 0,15
VG = I

Im SO Hotel 2 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung der Änderungen

Die Grundflächenzahl im SO bleibt hinter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zurück, wie §17 BauNVO sie vorsieht. Sie ist aber im SO Hotel 1 um 0,2 höher angesetzt, als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997, um eine möglichst umfassende Berücksichtigung aller angebotenen Nutzungen erreichen zu können. Im SO Hotel 2 ist faktisch nur die Möglichkeit vorgesehen, aus dem benachbarten Plangebiet „Apartmenthotel Motzen“ Überfahrten zur Erschließungsstraße zu realisieren. Hierfür ist das Maß der baulichen Nutzung deutlich gegenüber dem SO Hotel 1 reduziert.

Maximal vier zulässige Vollgeschosse gem. Definition der Brandenburgischen Bauordnung (BBgBO) werden im SO Hotel 1 als notwendig angesehen. Die bisher als zulässig festgesetzten III+D (3 Vollgeschosse plus Dach) sind durch die BauNVO so nicht gedeckt, da nur Vollgeschosse festgesetzt werden können.

Da die bisherige Festsetzung faktisch auch zur Errichtung von bis zu 4 oberirdischen Geschossen geführt hätte, wird durch VG=IV keine wesentliche Änderung des bisher planerisch Gewollten erfolgen. In Zusammenhang mit dem Wegfall einer spezifisch vorgeschriebenen Dachneigung wird allerdings eine bessere Ausnutzbarkeit des umbauten Raums ermöglicht, da so auch Flachdächer oder Dächer mit geringerer Neigung zulässig werden. Zum SO Hotel 2: siehe oben.

III. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Sind keine Baugrenzen in einem Baugebiet festgesetzt, so gilt die Fläche des Baugebietes als überbaubare Grundstücksfläche.

Begründung der Änderungen

Die Verschiebung der Baugrenzen an die Verkehrsfläche und den Geltungsbereich in Teilen des Plangebietes und die damit einhergehende eher geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen dient lediglich der besseren Ausnutzbarkeit der Fläche in Bezug auf die Stellung und Lage der baulichen Anlagen. Sie hat insoweit keinen Einfluss auf die Realisierbarkeit der Grundflächenzahl, bzw. auf den möglichen Zuwachs an Vollversiegelung im Plangebiet.

Gemäß §23 (1) BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen u.a. durch Baugrenzen festgesetzt werden. Das Fehlen von Baugrenzen führt jedoch nicht automatisch zu einem Ausschluss der Bebauung auf Flächen, die keine entsprechende Festsetzung aufweisen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dort die Fläche des Baugebietes.

3.1.2 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

a) öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche „Im süßen Grund“ an. Die Aufnahme dieser Straße in den Bebauungsplan ist insoweit entbehrlich. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

b) private Straßenverkehrsflächen

Die private Straßenverkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Baugebiets SO. Sie schließt im Osten mit einer Wendeanlage ab, da eine Weiterführung durch z.B. Anschluss an weitere Straßenverkehrsflächen nicht möglich ist.

bb) Parkplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Stellplätze explizit räumlich verortet festgesetzt. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde und ist im Rahmen einer vorhabenkonkreten Planung (z.B. im Baugenehmigungsverfahren) nachzuweisen.

Die Lage dieser Flächen soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den Erfordernissen einer vorhabenkonkreten Planung vorbehalten bleiben.

Hinweise des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 17.07.2017

Nicht öffentliche „Anlagen des Ruhenden Verkehrs“ (Parkplätze/Stellflächen) sind geeignet störende Immissionen z.B. Türenschnallen, Anlassen des Motors, Stimmengewirr, An- und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb zu verursachen. Nicht öffentliche Parkplätze haben eine höhere Anforderung an den Schallschutz und werden nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gleichgestellt. Sie unterliegen daher dem Regelungsbedarf des § 22 BImSchG i.V.m. der TA Lärm. Dieser Umstand ist bei der Anordnung der Parkplätze zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.

3.1.3 Grünordnerische Festsetzungen

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

a)

Die Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen und Garagenzufahrten sowie von Geh- und Radwegen sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen (z.B. durch weitfugiges Pflaster, Kies, Rasensteine, Schotterrasen u.ä.)

b)

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat im Plangebiet zu erfolgen.

Begründung der Änderungen

Keine wesentlich inhaltliche Änderung.

3.1.3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB)

a)

Innerhalb der festgesetzten Fläche A1 sind Bäume gem. Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand untereinander soll 8m nicht unterschreiten.

Es wurde auf die Festsetzung einer absoluten Anzahl von Bäumen auf festgesetzten Positionen verzichtet, um gestalterischen Spielraum besser nutzen zu können.

b)

Im Bereich der Pflanzungen gem. 4.2 a) ist die verbleibende Fläche als Extensivrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist Landschaftsrasen RSM 7.2.2 (Landschaftsrasen - Trockenlagen mit Kräutern) unter Einmischung von "Heublumensaatgut" zu verwenden.

Gemeint ist hier die Textfestsetzung 4.2 a) -siehe Planzeichnung-, bzw. 3.1.3.2 a) der Begründung.

c)

Innerhalb der festgesetzten Fläche A2 sind 2 großkronige Laubbäume und 7 Obstbäume anzupflanzen. Auf der verbleibenden Fläche sind Sträucher anzupflanzen. Für Bäume sind Arten der Pflanzliste B, für Sträucher Arten der Pflanzliste C zu verwenden.

d)

Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch die Anpflanzung von Bäumen zu gestalten. Dabei sind anteilig 50% großkronige Laubbäume und 50 % klein- bis mittelkronige Laubbäume unter Verwendung von Arten der Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

e)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern E1 ist ein Feldgehölz anzulegen. Dazu sind mindestens 25 Bäume und 50 Sträucher unter Verwendung der Pflanzliste E anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

f)

Südlich der festgesetzten Verkehrsfläche sind an den festgesetzten Positionen zur Anpflanzung von Bäumen 22 Bäume gemäß Pflanzenliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Positionen darf um bis zu 2m abgewichen werden. Der Abstand der Bäume untereinander soll jedoch 8m nicht unterschreiten.

Die Anpflanzung entlang der Verkehrsfläche soll in geringem Umfang an die noch nicht konkret bekannten Erfordernisse der Überfahrten vom südlichen Plangebiet „Apartmenthotel Motzen“ anpassbar sein. Hierzu kann es notwendig werden, den Abstand von Bäumen untereinander punktuell zu vergrößern.

Allgemeines zu a) - f)

Die Festsetzungen resultieren vor allem aus dem durch die erhebliche Inanspruchnahme von Boden entstehenden Kompensationsbedarf durch Neuversiegelung im Plangebiet. Die Freiflächen der festgesetzten Baugebiete weisen insgesamt eine verbesserungswürdig ausgeprägte Baum- und Strauchschicht auf. Eine Kompensation durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist hier angemessen. Eine darüber hinaus gehende Kompensation erfolgt auf dem Wege externer Maßnahmen (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

3.2 Weitere Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gem. §§3, 4 BauGB

a) Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 11.07.2017

Westlich verlaufende Eisenbahnstrecke

“... Nach Sichtung der übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass das geplante Vorhaben die oben genannte Strecke tangiert. Diese Strecke gehört nicht mehr zum Anlagevermögen der Deutschen Bahn. Sie wurde ... verkauft.“... Es ist der jetzige „... Eigentümer zu beteiligen bzw. der Landesbevollmächtigte für Eisenbahnen beim Eisenbahn - Bundesamt. Auf dieser Strecke wird kein Eisenbahnverkehr mehr durchgeführt. ...“

Die westlich des Plangebiets verlaufende Strecke wird gegenwärtig von der Draisinenbahnen Berlin/Brandenburg GmbH & Co. KG genutzt. Diese wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Der alte Bahndamm (ohne Gleise) innerhalb des Plangebiets hat keinerlei Bedeutung mehr für den Eisenbahnverkehr, da die DB AG hierzu keine weitere Stellungnahme abgegeben hat. Dieser war auch schon Bestandteil des Plangebiets der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans.

b) Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Stellungnahme vom 24.07.2017

...

Keine Einwände.

...

Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können. mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss die räumliche Lage des Plangebietes zum Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld berücksichtigt werden.

Der Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld wurde gemäß §§ 8 ff. LuftVG i.V.m. §§ 3 ff. VerkPBG

und §§ 73 ff. VwVfGBbg a.F. mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 planfestgestellt.

Der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ wurde durch die Planergänzungen vom 20.10.2009, 04.08.2011 und 06.08.2012 sowie zuletzt durch den 29. Planänderungsbescheid vom 13.07.2017 geändert. Auf den vom Plan betroffenen Flächen ist die Veränderungssperre gemäß § 8a Abs. 1 LuftVG in Kraft.

Als übergeordnete Planungen sind dabei auch die bestehenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Sicherung des Flughafenstandortes (insbesondere Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung / LEP FS) und der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ zu beachten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Schutz- und Planungszonen des Verkehrsflughafens und die daraus resultierenden Maßgaben (Siedlungsbeschränkung, Bauhöhenbeschränkung, Schutzmaßnahmen) zu berücksichtigen und einzuhalten. Gleiches gilt für die planfestgestellten Verkehrsbaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, LBP-Maßnahmen und Ausbaumaßnahmen Wasser sowie die daraus resultierende Inanspruchnahme von Grundstücksflächen (Grunderwerbsplan und Grunderwerbsverzeichnis Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“).

Im Einzelnen/Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen konnte die FBB keine direkten Betroffenheiten feststellen.

Im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld ist im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschmissionen zu rechnen. Im Planungsbereich sind ggf. erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes ggf. erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.

Die Genehmigung des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (künftig Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg) wurde gemäß § 6 Absatz 4 Satz 1 LuftVG mit Bescheid vom 27.03.2012 entsprechend dem Ergebnis der Planfeststellung zum Ausbau des Verkehrsflughafens geändert und neu gefasst und zuletzt mit Bescheid vom 06.03.2013 ergänzt.

Nach Erlass des luftrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses endete grundsätzlich die formelle und materielle Zuständigkeitsbündelung. Dies gilt vornehmlich für die schienenseitige Erschließung des Flughafens durch die Fern- und S-Bahn (Vorhabensträger: DB Netz AG und die DB Station und Service AG).

Die eisenbahnspezifischen Regelungen unterfallen damit nicht der Zuständigkeit der luftverkehrsrechtlichen Planfeststellungsbehörde, sondern vielmehr der Originärzuständigkeit der eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsbehörde. Änderungen des luftrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld“ mit schwerpunktmäßig eisenbahnspezifischen Bezügen werden daher vom Eisenbahnbundesamt (EBA) vorgenommen.

Die FBB hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Planänderungsantrag bei der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) anhängig. Der Planänderungsantrag Nr. 28 beinhaltet Änderungen des Planfeststellungsbeschlusses betreffend die „Anlagen des Bundes“ im Nordteil des Flughafens.

Des Weiteren ist beabsichtigt, die bestehende Infrastruktur des Flughafens Berlin-Schönefeld interimistisch noch über die Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg hinaus zu nutzen.

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Hinsichtlich der künftigen Flugverfahren für den Flughafen Berlin Brandenburg weisen wir darauf hin, dass die Festlegung der An- und Abflugverfahren nicht Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen Berlin Brandenburg ist. Diese werden vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) nach Vorarbeiten der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) durch Rechtsverordnung des Bundes verbindlich festgelegt, erstmalig geschah dies mit der LuftVODV 247 vom 10.02.2012.

...

3.3 Flächenbilanz

Festsetzung	Plankürzel, Flächen-Nr.	Grundfläche (m ²)
Sonstiges Sondergebiet	SO „Hotel & Freizeit“ 1	16.494
Sonstiges Sondergebiet	SO „Hotel & Freizeit“ 2	1.608
Private Straßenverkehrsfläche		3.398
Grünfläche		3.632
Summe Geltungsbereich		25.132

Tabelle 2: Flächenbilanz

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

a)

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Straße „Im süßen Grund“.

b)

Die innere Erschließung wird durch eine in Richtung Süden und im späteren Verlauf in Richtung Osten von der Straße „Im süßen Grund“ abzweigende private Straßenverkehrsfläche realisiert.

c)

Für den ruhenden Verkehr ist eine Stellplatzanlage entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde vorhabenkonkret zu planen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.4.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung wird im Rahmen konkreter Vorhaben geplant und nachgewiesen.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise des Zweckverbands Komplexsanierung mittlerer Süden vom 02.11.2016

Die Ver- und Entsorgung der o.g. Hotel- und Freizeitanlage kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen.

Die konkrete Abstimmung der Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung sowie die entstehenden Kosten sind in einer Erschließungsvereinbarung zu regeln. Planungsunterlagen zur inneren Erschließung sind dem Zweckverband KMS Zossen zur Abstimmung vorzulegen.

Hinweise der E.DIS AG vom 02.11.2016

„... Im dargestellten Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden. Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“ ...“

Versickerung / Regenentwässerung

Hinweise der unteren Wasserbehörde vom 25.07.2017

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG)

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden.

Bei der Bemessung alternativer Feuerlöschreserven sind die bereits genannten Hinweise entsprechend BbgBKG und §§ 17 und 43 der BbgBO zu beachten.

Für das geplante Gebiet ist zur Brandbekämpfung eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Die

Löschwasserentnahmemöglichkeiten sind im Umkreis (Laufweg) von maximal 300 m zu errichten (§ 3 BbgBKG, Nr. 3.1 VVBbgBKG, DVGW W 405).

Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind entsprechend § 5 BbgBO und in Anlehnung an die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu befestigen und zu gewährleisten.

Hinweise der Brandschutzdienststelle des Landkreises vom 01.12.2016

Gemäß §3 BbgBKG i.V.m. der zugehörigen Verwaltungsvorschrift ist eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleistet, wenn die Anforderungen gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 erfüllt sind. Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 ist ein Löschwasserbedarf von 96m³/h über zwei Stunden anzusetzen.

Wassergefährdende Stoffe

Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Ölheizungen) ist gemäß § 20 i.V.m. §§ 126, 154 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Hinweise der Unteren Wasserbehörde des Landkreises vom 25.07.2017

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Oberflächen- und Grundwasserentnahmen z.B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. §9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach §49 Abs. 1 und 2 WHG i.V.m. §56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

3.5 Kampfmittel²

Eine erste Bewertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass sich im Planungsbereich eine Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, nicht berührt oder deren Lage verändert werden. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

² Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei (KMBD Zossen) vom 08.11.2016 gem. §4(1) BauGB

3.6 Überlagerungen mit dem B-Plan „Apartmenthotel Motzen“

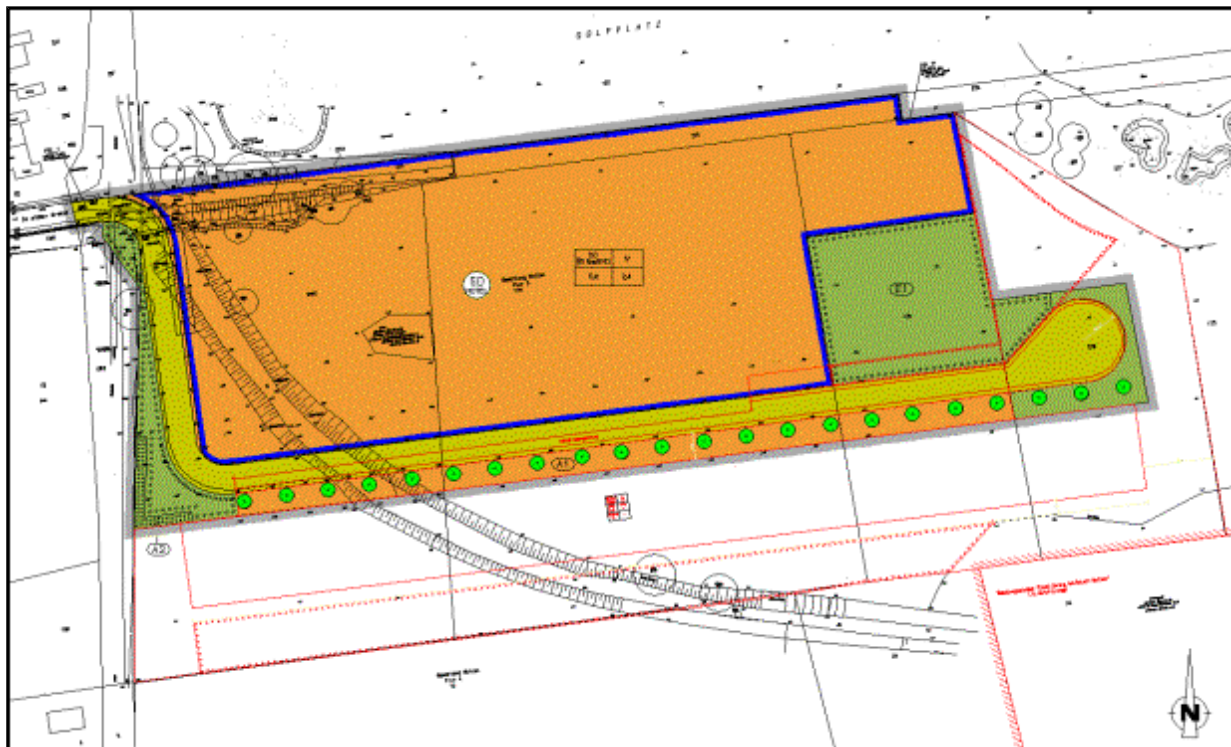


Abbildung 2: Überlagerungsflächen der Geltungsbereiche (B-Plan Nr. 4 und Apartmenthotel Motzen (rote Linien))

3.7 Hinweise zu den Rechtsgrundlagen

Gemäß § 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden sind.

Das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr.4 soll daher auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) weitergeführt und abgeschlossen werden.

A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (innerhalb des roten Kreises)..... 3
Abbildung 2: Überlagerungsflächen der Geltungsbereiche (B-Plan Nr. 4 und Apartmenthotel Motzen (rote Linien))..... 14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich..... 3
Tabelle 2: Flächenbilanz..... 11