



---

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Seebadallee Motzen“**

**Stadt Mittenwalde  
OT Motzen**

**Satzung**



B-Plan „Wohngebiet Seebadallee Motzen“  
Projekt-Nr.: 16-027  
Stand: Nov. 2016  
Bebauungsplanung Dr. F. Schuschke/ J.Volk  
Kartografie: Sabine Ely

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11  
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043  
www.landplan.de, postmaster@landplan.de

**LANDPLAN GMBH**



---

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Seebadallee Motzen“**

**gemäß § 13a BauGB**

**Satzung**

**Begründung  
gemäß § 2 a BauGB**

---

**Auftraggeber: Stadt Mittenwalde  
Rathausstraße 8  
15749 Mittenwalde**

---

Gliederung	Seite
<b>1. Einführung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
<b>2. Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
2.1 Räumliche Einordnung.....	3
2.2 Bebauung und Nutzung.....	3
2.3 Verkehrserschließung.....	4
2.4 Ver- und Entsorgung.....	4
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	4
2.6 Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>3. Planungsbindungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.3 Flächennutzungsplanung.....	6
3.4 Landschaftsplanung.....	6
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
4.1 Nutzung des Baugrundstücks.....	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1.2.1 Grundflächenzahl.....	7
4.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	7
4.1.2.3 Bauhöhe.....	7
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.1.3.1 Bauweise.....	7
4.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.1.4 Gestaltungsfestsetzungen.....	8
4.2 Belange des Umweltschutzes.....	9
4.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	9
4.4 Hinweise.....	9
4.5 Städtebauliche Grunddaten.....	10
<b>5. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	10
5.2 Auswirkungen auf den Verkehr.....	10
5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung.....	10
5.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt.....	11
5.5 Kosten und Finanzierung.....	11
<b>6. Verfahren.....</b>	<b>12</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>13</b>

## 1 Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Motzen, Ortsteil der Stadt Mittenwalde im Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke entlang der Seebadallee, begrenzt von der Mittenwalder Straße und der Lindenallee. Weitere Flurstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – im Folgenden mit **B-Plan** abgekürzt – nicht einbezogen.

Der Geltungsbereich – Flurstücke Nr. 14,15,292,293, Flur 7, wird von folgenden Flurstücken begrenzt:

Nr. 12,13,10,16,17.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im am nördlichen Rand der Ortslage Motzen, im Bereich des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde. Die Fläche der der Ortslage Motzen ist nach § 34 BauGB zu bewerten.



Anlass für den B-Plan ist, dass für die betreffende Fläche Baurecht im Sinne einer Wohnbebauung hergestellt und Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Verkehrserschließung getroffen werden sollen.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumliche Einordnung

Die geplante Bebauung erfolgt am nördlichen Rand des Ortsteils Motzen im Sinne einer Weiternutzung bzw. Verdichtung einer vormals bereits baulich genutzten Fläche.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flurstücke 15, 292, 293 sind mit Wochenendhäusern und Bungalows bebaut. Sie werden auch nur dazu genutzt. Das Flurstück 14 ist ein Straßenflurstück. Auf den Grundstücken sind hauptsächlich Ziergehölze vorhanden.



Bildquelle: Landplan 03.05.2016

## 2.3 Verkehrserschließung

Die Grundstücke, am nördlichen Rand des Ortsteils Motzen, sind an die örtliche Straße „Seebadallee“ und hauptverkehrsstechnisch an die L743, Mittenwalder Straße, angeschlossen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

In bzw. an den Grundstücken liegen alle örtlichen Medien an:

- Elektroenergie – Versorgungsträger E.ON edis AG,
- Zentrales Trinkwassernetz – Versorgungsträger KMS, Königs Wusterhausen,
- Abwasserentsorgung – Versorgungsträger KMS
- Erdgas – Versorgungsträger EWE AG,
- Telekommunikationsnetz der Telekom.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

### Plangebiet:

Die Nutzung der Grundstücke dient hauptsächlich Erholungsgärten und als Grünfläche mit Gartenland.

Im Plangebiet stehen hauptsächlich Obst- und Ziergehölze.



(Stand Ende April 2016).

### Umgebung:

Entlang der angrenzenden Mittenwalder Straße, nicht direkt an der Straße, steht eine Laubbaumallee mit Sträucher gemischt. Die Bäume sind noch relativ jung.

Daran südöstlich anschließend befindet sich eine kleine Nadelwaldfläche.

Entlang der Lindenallee, westlich an das Plangebiet angrenzend, stehen Linden als Alleebepflanzung.

Westlich und südwestlich grenzt an das Plangebiet Gartenland mit Obstbäumen und Ziergehölzen.

Die Umwelt belastende Emittenten – Lärm, Stäube, Gerüche – sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Verkehrsbelastung der Mittenwalder Straße ist phasenweise etwas höher und die der Seebadallee ist relativ gering.

Schutzgebiete gem. Naturschutzgesetzgebung gibt es im und nahe dem Plangebiet nicht.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die betreffenden Flurstück Nr. 15,292,293 befinden sich im Privateigentum, das Strassenflurstück 14 gehört der Stadt Mittenwalde.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Wie im Punkt 1.2 beschrieben und kartografisch dokumentiert befindet sich der Geltungsbereich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Da mit dem Vorhaben, der Umnutzung von bisherigen Erholungsflächen in ein Wohngebiet, im Einzelnen die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB überschritten werden, erfolgt die vorliegende Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das betrifft insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

#### Landesplanung

Am 2.Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.Mai 2015 (GVBl.II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.Mai 2009.

Entsprechend der Hauptkarte zum LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans in einem Siedlungsbereich. Für die Raumkategorie „Siedlungsbereich“ wird als Ziel der Raumordnung formuliert:

*„Z 1.0.1 In Siedlungsbereichen sind für Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachfallende Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden.“*

Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung in vollem Umfang erreicht.

#### Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Es gilt der Sachliche Teil-Regionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz-Spreewald, der am 28.07.1997 genehmigt wurde.

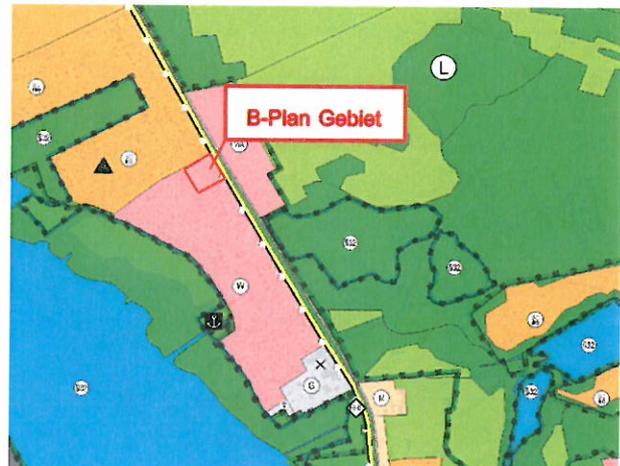
Danach ist Motzen dem Kleinzentrum Mittenwalde zugeordnet und liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums mit Funktionsergänzung Königs Wusterhausen – Wildau.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Mittenwalde verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2012.

Dieser stellt das B-Plangebiet als Allgemeine Wohnbaufläche dar.

Der vorliegende B-Plan kann also aus dem FNP entwickelt werden.



### 3.4 Landschaftsplanung

Mittenwalde verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, damals noch aufgestellt für das frühere Amt Mittenwalde.

Das B-Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich laut Landschaftsplan. Besondere landschaftsplanerische Zielstellungen betreffen das B-Plangebiet nicht.

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bauleitplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da die Größe der Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschreitet und kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltprüfung vorbereitet wird.

Die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend, d.h.:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammengefassten Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 kann abgesehen werden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

### 4.1 Nutzung des Baugrundstückes

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen. Auch wenn schon heute bekannt ist, dass die zukünftige Nutzung der Fläche der Errichtung von Wohngebäuden dienen soll, wird die Zulässigkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht eingeschränkt.

Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO könnte ggf. eine Nutzung im Erdgeschoss durch Friseur, Arzt, Imbiss ... bedeuten.

§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO lässt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Das könnten im vorliegenden Fall z.B. das Büro eines Sozial- oder Pflegedienstes oder die Räume einer Tagesmutter sein.

§ 4 Abs. 3 BauNVO sieht weitere Nutzungsarten vor, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Da im Geltungsbereich des B-Plans vorrangig Wohngebäude entstehen sollen, werden diese ausnahmsweisen Nutzungsarten mit einer textlichen Festsetzung allesamt ausgeschlossen. Für diese Nutzungen gibt es in Motzen an anderer Stelle ausreichend Raum.

## 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des B-Plans wird eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Die GRZ ist gemäß § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO eine Verhältniszahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im vorliegenden Fall berechnet sich also die GRZ im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich des B-Plans, also auf die Gesamtfläche des allgemeinen Wohngebiets.

Gemäß § 17 BauNVO wird eine Obergrenze der **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Die Überschreitung dieser Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird zugelassen.

### 4.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse werden gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO definiert als oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Im Geltungsbereich des B-Plans werden **zwei Vollgeschosse**, gemäß § 20 BauNVO, festgesetzt.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die vorhandene Baufläche im Sinne der raumordnerischen Zielstellung zur optimalen Nutzung der Siedlungsflächen bestmöglich ausgenutzt und andererseits dem vorhandenen Siedlungscharakter und der umgebenden baulichen Nutzung entsprochen.

### 4.1.2.3 Bauhöhe

Es wird keine Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Durch die Anzahl der Vollgeschosse, der maximalen Dachneigung von 45° sowie durch die Festsetzungen der Brandenburgischen Bauordnung ist eine maximale Höhe vorgegeben.

## 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 4.1.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des B-Plans wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Das bedeutet: Häuser sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Länge der zulässigen Bauten ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf 50 m limitiert, was im konkreten Fall bei weitem nicht erreicht werden kann.

### 4.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann mit Baulinien und/oder Baugrenzen sowie mit einer Bautiefe gemessen von der Straßengrenze festgesetzt werden. Werden Baulinien festgesetzt, so muss entlang dieser gebaut werden; werden Baugrenzen festgesetzt, so dürfen diese nicht überschritten werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Motzen ist die Festsetzung von Baugrenzen, mit deren Hilfe ein Baufeld innerhalb des allgemeinen Wohngebiets definiert wird, sinnvoll.

Um einem Bauherrn innerhalb der Baufläche einen größtmöglichen Entwicklungsraum zu erhalten, definiert die Baugrenze gleichzeitig die Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken. Die Baugrenzen werden folgendermaßen begründet:

- Beide Baufelder erhalten umlaufend eine Baugrenze mit der Mindestabstandsfläche von 3 m (§ 6 Abs. 5 BbgBO).
- Textlich wird festgesetzt, dass die Baugrenze von vortretenden Gebäudeteilen (Erker, Balcone, Dachvorstände) in geringem Umfang überschritten werden darf (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Als „geringfügig“ wird im vorliegenden Fall **0,5 m** definiert.

### 4.1.4 Gestaltungsfestsetzungen

Zur harmonischen Einfügung der neuen Gebäude erscheint es als sinnvoll, Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer zu treffen.

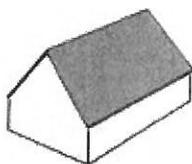
#### Dachform

In Teilen der Seebadalleesiedlung Motzen herrscht jetzt noch ein wildes Durcheinander von Dachformen. Der B-Plan soll ein wenig Einheitlichkeit in die Neuordnung bringen.

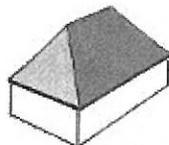
Dem werden die Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans gestalterisch folgen:

Es wird festgesetzt, dass im B-Plangebiet nur Wohngebäude mit **Satteldächern** zulässig sind.

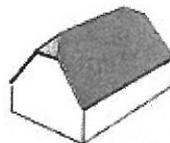
Um moderne Gestaltungsmittel nicht auszuschließen wird ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der Grundform „Satteldach“ Elemente der Dachformen „Zeltdach“, „Walmdach“ und „Krüppelwalmdach“ zulässig sind. Das könnte z.B. die baulichen Gestaltungselemente Ecktürmchen oder vortretende Treppenhäuser betreffen.



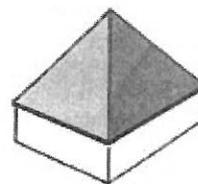
Satteldach



Walmdach



Satteldach  
mit Krüppelwalm



Zeltdach

#### Dachneigung

1. sollen sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen und
2. soll die Ausbildung eines Flachdaches ausgeschlossen werden.

Deshalb wird eine zulässige Dachneigung festgesetzt. Diese darf **höchstens 45 Grad** betragen.

## 4.2 Belange des Umweltschutzes

Gemäß §1, Abs.6, Nr.7 BauGB wurden bei der Aufstellung des Bauleitplanes folgende Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. → Es ist kein Vogelschutzgebiet.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. → Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. → sind in diesem Plangebiet nicht vorhanden.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. → Es wird ordnungsgemäß das Abwasser über Sammelgruben entsorgt. Abfälle werden durch die zentrale Abfallentsorgung abgeholt. Das Plangebiet wurde bisher als Wochenendhausgebiet genutzt. Demzufolge wurden auch schon Abfälle und Abwasser entsorgt.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. → ist jedem Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens selbst überlassen.
- Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. → für das Plangebiet nicht relevant
- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerten nicht überschritten werden. → für das Plangebiet nicht relevant

## 4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Diese werden gegebenenfalls im Ergebnis der Beteiligung der Fachbehörden eingefügt.

## 4.4 Hinweise

### KMS

Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des KMS für den nördlichen Bereich des Ortsteiles Motzen der Stadt Mittenwalde perspektivisch angedacht, jedoch in der zeitlichen Umsetzung noch nicht konkretisiert.

### Untere Wasserbehörde

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz zu sichern. Die Abwasserentsorgung ist über eine dichte abflusslose Sammelgrube gem. BbgBO bis zum Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes KMS (Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden) zu gewährleisten. 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 auf dem Grundstück zu versickern. Gewässerbenutzungen bedürfen gem. § 8 WGH i.V. m. § 9 WGH der behördlichen Erlaubnis. Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen, Wärmepumpen) anzeigepflichtig. Der Um-

gang und die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen (z.B. Ölheizungen) ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 BbgWG i.V. m. § 126 BbgWG anzuzeigen.

### **Brandschutzdienststelle**

In der Begründung zum B-Plan finden sich keine Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird eine gewährleistete Löschwasserversorgung vermutet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs/Anzeigeverfahrens nachzuweisen ist. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gem. § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG in Verantwortung der Stadt Mittenwalde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.

Entsprechend der anzuwendenden technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist der Löschwasserbedarf je nach Bauart und Gefahr der Brandausbreitung für ein allgemeines Wohngebiet mit 48 – 96 m<sup>3</sup>/h anzusetzen. Hierfür kommen Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220, unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 sowie die Versorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz mittels Unterflurhydranten gem. DIN EN14339 oder Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 infrage. Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Radius von 300 m um das zu bewertende Objekt angeordnet sein (Löschbereich nach W405).

## **4.5 Städtebauliche Grunddaten**

Der B-Plan baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten auf (elektronisch ermittelt):

- Gesamtfläche des Geltungsbereichs 3.313 m<sup>2</sup>,
- davon allgemeines Wohngebiet 2.615 m<sup>2</sup>,
- darunter überbaubare Grundstücksfläche 1.615 m<sup>2</sup>,
- Öffentliche Verkehrsfläche 698 m<sup>2</sup>.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Errichtung von Wohngebäuden anstelle der bisher vorhandenen Bungalows, Wochenendhäuser und Abstellhütten fügt sich in die nähere Umgebung von Motzen gut ein. Benachbarte Wohnnutzungen werden nicht beeinträchtigt. Der B-Plan dient der Realisierung des strategischen Ziels der Flächennutzung im Ortsteil Motzen, die Seebadsiedlung in den Grenzen des FNP in Richtung Wohnnutzung zu entwickeln.

### **5.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr im Sinne einer Mehrbelastung sind nicht in messbarem Maße zu erwarten.

Flächen für ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken bereitgestellt.

### **5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Gas, Elektroenergie) sind für den Anschluss von Einfamilienhäusern ausreichend dimensioniert.

Das gleiche gilt für die zentrale Abwasserentsorgung.

#### **5.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt**

Negative Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind nicht zu erwarten.

#### **5.5 Kosten und Finanzierung**

Aus der vorliegenden Bauleitplanung werden der Stadt Mittenwalde keine Kosten entstehen. Das betrifft sowohl die Planung als auch die Ausführung der Baumaßnahmen und die Nutzung der Grundstücke. Die Festsetzung von Teilen des Straßenflurstücks 14 als allgemeines Wohngebiet kann sich fiskalisch günstig für die Stadt Mittenwalde auswirken.

## 6 Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Am ..... fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Wohngebiet Seebadallee Motzen“. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. .... vom ..... bekannt gemacht.

### Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 01.08.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Mittenwalde mit Schreiben der GL vom 08.09.2016 mitgeteilt.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom Mai 2016 erfolgte im Zeitraum vom 23.09.2016 bis 24.10.2016. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 14.09.2016. Bis zum 26.10.2016 wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten B-Planentwurf bei der Bauverwaltung der Stadt Mittenwalde abgegeben.

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

Mit Schreiben vom 01.08.2016 wurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom Mai 2016 aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde der 16.09.2016 genannt. Von den beteiligten 10 TÖB gaben 7 eine Stellungnahme ab.

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. Die vorgebrachten Belange wurden abgewogen und dazu ein Beschluss gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der B-Plan in der Fassung vom ..... 2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Der B-Plan „Wohngebiet Seebadallee Motzen“ wurde am .....ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom .....in Kraft getreten.

## 7 Rechtsgrundlagen (Stand 10.05.2016)

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen und Normen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) Bekanntmachung der Neufassung vom 01.07.2016
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03 ber. Nr. 13]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 9]).
- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839) m.W.v. 30.07.2016