

Stadt Mittenwalde



**Bebauungsplan
"Golfclub Motzen"**

**Begründung
Stand Entwurf
09.05.2025**

Planung:
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de



Begründung Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Vorbemerkungen und Verfahren.....	3
1.2.	Verfahrensschritte	3
1.3.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Das Vorhaben	4
2.1.	Planungsanlass und Erfodernis /Ziel und Zweck der Planung	4
2.2.	Lage und Umfang.....	5
2.3.	Ausgangssituation	7
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung	7
2.3.2.	Bebauung und Nutzung	7
2.3.3.	Erschließung	8
2.3.4.	Natur und Umwelt.....	8
2.3.5.	Eigentumsverhältnisse und Vorhabenträger	8
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	8
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2.	Landesentwicklungsplan	8
3.3.	Regionalplan des Landkreises.....	9
3.4.	Flächennutzungsplan.....	9
3.5.	INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
4.	Inhalte der Planung	11
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke	11
4.1.1.	Art und Maß der Nutzung.....	11
4.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.1.3.	Stellplätze und Garagen.....	13
4.1.4.	Nebenanlagen	13
4.2.	Verkehrsflächen	14
4.3.	Grünflächen	14
4.4.	Nachrichtliche Übernahme	14
4.4.1.	Schutzgebiete	15
4.5.	Hinweise	15
4.5.1.	Waldflächen.....	15
4.5.2.	Pflanzliste.....	15
4.6.	Wesentliche Änderungen durch das Planvorhaben	16

Begründung Entwurf

4.7. Flächenbilanz.....	17
5. Umweltbericht.....	17

Begründung Entwurf

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplans findet im Regelverfahren statt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde im Ortsteil Motzen muss für das geplante Sondergebiet „Ferienhäuser“ geringfügig geändert werden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde erfolgt per Beschluss. Gemäß §8 BauGB erfolgt die Erstellung des Bebauungsplans mit der einhergehenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
11. Abwägungsbeschluss
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
13. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

Begründung Entwurf

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BbgBO – Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I./21, [Nr. 5]).

BbgNatSchAG – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I./13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I./20, [Nr. 28]).

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

PlanZV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfodernis /Ziel und Zweck der Planung

Der Berliner Golf und Country Club Motzener See wird seit dem 1. Januar 2025 von der Grundstückseigentümerin Golf & Country Club am Motzener See b. Berlin GmbH & Co KGaA geführt, welche die Tätigkeit des früheren Betreibers (Berliner Golf und Country Club am Motzener See e.V.) fortführt. Dieser Golfclub möchte seine Präsenz und den Standort als international anerkannten Golfplatz und Event-Location stärken. Seine internationale Reputation und der exzellente Zustand des Platzes werden durch verschiedene Zertifikate nachgewiesen.

Der Golfplatz ist mit dem DGV-Zertifikat Bronze in Golf & Natur ausgezeichnet. Des Weiteren wurde der Golfplatz für seine Nachwuchsförderung ausgezeichnet und zählt zu den „Leading Golf Clubs“ von Deutschland. Das Zertifikat zum „Leading Golf Club“ von Deutschland erlangte der Golfplatz 2007 und ist seitdem Teil dieser Wertegemeinschaft.

Begründung Entwurf

2013 hat sich der Golfplatz vergrößert durch die Erweiterung um 9 weitere Löcher, die als Waldlöcher südlich des ursprünglichen Platzes ebenfalls von Designer Kurt Rossknecht angelegt wurden.

Seit 2014 arbeitet der Jugendförderverein des Golfplatzes daran, den Sport für Kinder und Jugendliche zugänglich zu machen durch finanzielle Mittel. Die Mittel des Jugendfördervereins werden auch dafür genutzt, eine Jugend Future Tour umzusetzen.

Im Rahmen des 30-jährigen Jubiläums hat der Berliner Golf & Country Club Motzener See e.V. das Bestreben gefasst, seinen Status zu verbessern und ein Gold-Zertifikat im Bereich Golf & Natur zu erreichen. Hierfür bedarf es neuer, zeitgemäßer und nachhaltiger Greenkeeping-Anlagen, sowie ausreichend vorhandener und qualifizierter Arbeitskräfte.

Hierfür sind zwei Baufelder auf der Grünfläche des Golfplatzes geplant. In diesen Gebäuden soll die benötigte Technik für Greenkeeping untergebracht werden, sowie Wohnungen für Auszubildene für den Golfplatz oder als Betriebswohnung für günstigen Wohnraum der Angestellten.

Um die Energieversorgung des Golfplatzes nachhaltiger zu gestalten, ist im Rahmen dieses Vorhabens eine Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. Die Größe der Photovoltaikanlage beträgt ca. 1 ha. Die Anlage soll zudem teils in Form einer Stellplatzüberdachung errichtet werden. Durch den Ausbau von erneuerbaren Energien durch die Photovoltaikanlage möchte der Golfplatz sein Umwelteinfluss verbessern und ein höheres Zertifikat im Bereich Golf & Natur des DGV erlangen. Mähmaschinen zur Grünpflege können künftig mit Solarenergie betrieben und durch die geplante Photovoltaikanlage mit Strom versorgt werden. Es könnte dann auf Maschinen verzichtet werden, welche Benzin oder Diesel benötigt. Dies würde auch dem Landschaftsschutzgebiet zugute kommen. Die geplante Photovoltaikanlage soll den Golfplatz unabhängiger im Bereich der Stromversorgung werden lassen.

Um den Golf-Tourismus nach Mittenwalde und Berlin weiter auszubauen, hat der Golfclub den Bau von Ferienhäusern direkt am Golfplatz geplant. Die geplanten Ferienhäuser sollen vom Berliner Golf & Country Club Motzener See e.V. verwaltet werden.

Die Jugendarbeit kann in Form von Sommer- bzw. Feriencamps ausgebaut werden. Teilnehmer der Feriencamps würden von der Unterbringung am Golfplatz profitieren, sowie internationale Teams, die zu Turnieren geladen werden.

Das Clubgebäude soll erweitert werden und dabei nachhaltiger werden, um den zukunftsorientierten Ansprüchen gerecht zu werden. Dies soll dabei helfen, das Clubgebäude als Event-Location für Veranstaltungen aller Art attraktiver werden zu lassen. Dies trägt dazu bei, den Golfclub einer vielfältigen Nutzung zukommen zu lassen.

Ziel der Planung ist es den Golfplatz nachhaltiger und zukunftsgerichtet zu gestalten und den Ortsteil Motzen als Erholungs- und Veranstaltungsort weiter zu etablieren.

2.2. Lage und Umfang

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteils Motzen der Stadt Mittenwalde und umfasst eine Fläche von 4,1 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Motzen 122929

Flur 3, Flurstücke:

Begründung Entwurf

118, 120/2 tlv., 121 tlv., 158 tlv., 160 tlv. , 161 tlv., 162 tlv., 341 tlv., 461 tlv.,
Flur 2, Flurstücke:
57 tlv., 58 tlv., 59 tlv., 60 tlv., 61/1 tlv.

Das Plangebiet liegt östlich der Mittenwalder Straße und Karl-Marx-Straße entlang der *Bestenseer Straße*.

Das Gelände des Golfplatzes wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wald,
- Im Norden/Nordwesten: durch die *Bestenseer Straße* und der angrenzenden Wohnbebauung,
- Im Osten: durch die Autobahn A 13 und einer Raststelle mit Tankstelle,
- Im Süden: durch Wald und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hotel und Freizeitanlagen am Golfplatz“,
- Im Westen: durch stillgelegte Bahngleise und der angrenzenden Wohnbebauung.

Alle Teilbereiche des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des Geländes des Golfplatzes „Motzener See“.

Teile des Plangebiets befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederungen“. Es handelt sich dabei um die geplanten untergeordneten Betriebsgebäude in den Baufeldern 2 und 3, sowie das geplante Sondergebiet §11 BauNVO für die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

Die neugeplanten Parkplätze sollen entlang der Feuerwehrezufahrt errichtet werden. Diese befinden sich, wie das Hauptgebäude/Clubhaus und die geplanten Ferienhäuser, außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Der Geltungsbereich des Planvorhabens, welcher im Landschaftsschutzgebiet liegt, umfasst eine Fläche von 1,1 ha.

Kommentar:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zum Entwurf geändert und reduziert. Für den Golfplatz liegt eine Genehmigung vor. Die unbetroffenen Rasenflächen werden nicht länger im Bebauungsplan dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplans werden auf die betroffenen Baufelder beschränkt. Die genehmigten Flächen des Golfplatzes müssen nicht weiter durch einen Bebauungsplan abgesichert werden. Es wird auf die betroffenen Flächen reduziert.

Das Betriebsgebäude in Baufeld 2 mit Betriebswohnung dient ausschließlich dem Golfplatz und soll keine Zersiedelung der Landschaft herbeiführen. Ein Siedlungsanschluss wird hergestellt durch die Wohnbebauung am „Kleiner Berg“. Die benötigte Erschließung liegt durch die Bestenseer Straße unmittelbar am Baufeld an.

Baufeld 3 schließt eine Wohnnutzung aus. Es sind lediglich Hallen zur Unterbringung von Grünpflegetechnik zulässig. Baufeld 3 liegt dicht an einem Weg, welcher das Erreichen der südlichen Teilfläche der Rasenflächen des Golfplatzes erleichtert. Des Weiteren ist aufgrund der Bahnanordnung der regulären 18 Löcher und der Erweiterung um 9 Löcher nur an dieser Stelle hinreichend Platz die Betriebsgebäude zu errichten und den Spielbetrieb nicht beeinträchtigen oder die Erholungsfunktion

Begründung Entwurf

der Ferienhäuser nicht zu beeinträchtigen. Die Grünpflege findet meist nachmittags bis abends statt; manchmal auch nachts. Die Maschinen sollen ebenfalls die vorhandene Wohnbebauung nicht stören.

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Mittenwalde verfügt über sieben Ortsteile. Das Vorhaben befindet sich im Süden der Stadt Mittenwalde und im Westen des Ortsteils Motzen. Motzen ist ein regionaler Naherholungsstandort und bietet eine Vielzahl an Outdoor-Aktivitäten, wie Wandern, Radfahren, Reiten und Wassersport.

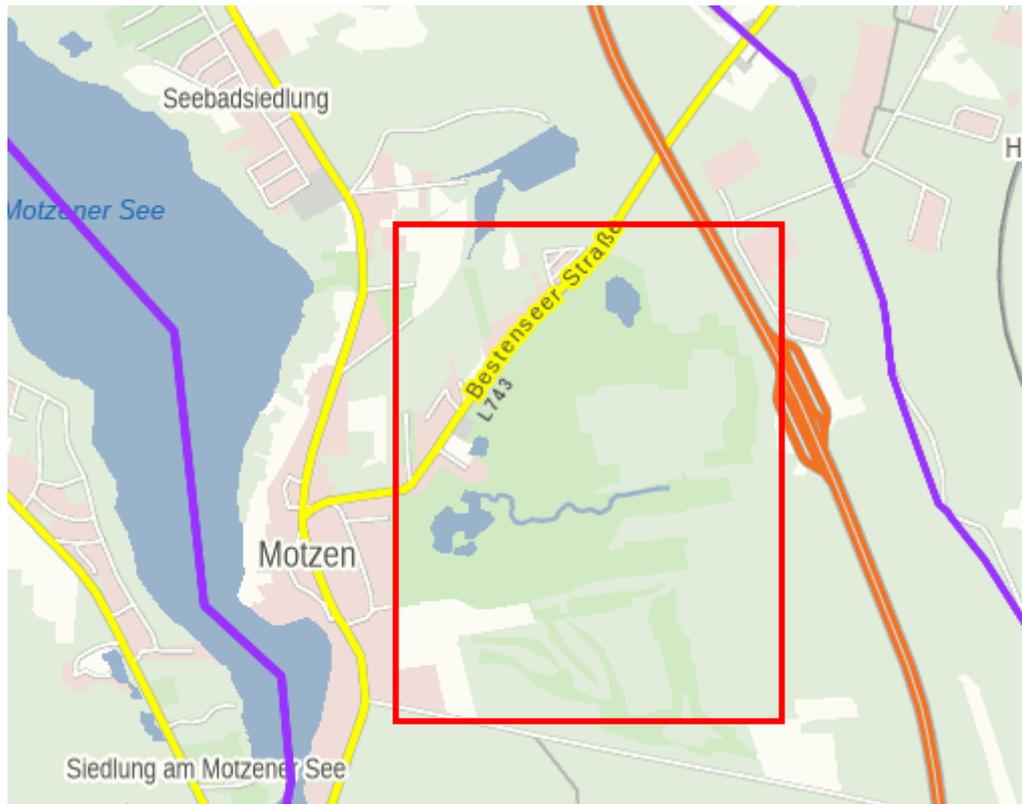


Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets rot eingrahmt (Maßstab 1: 25 000).

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Die Fläche ist wenig bebaut, da es sich größtenteils um die Freifläche des Golfplatzes handelt. Der Golfplatz existiert seit 1992 und wird seitdem aktiv als solcher genutzt. Das Clubgebäude hat zwei Geschosse. Rechts von der Zufahrt zum Clubgebäude befindet sich ein reines Wohngebiet mit einer Bauhöhe von drei bzw. vier Geschossen. Dieses Wohngebiet ist nicht im Geltungsbereich des Vorhabens enthalten. Nördlich der Zufahrt zum Clubgebäude befindet sich der Parkplatz des Golfplatzes. Nördlich hinter dem Parkplatz befindet sich das jetzige Greenkeeping-Gebäude und Maschinenpark des Golfplatzes. Die Nutzung der Fläche ist entsprechend der eines Golfplatzes. Die Nutzung der Fläche dient der Freizeit und Erholung. Innerhalb der Spielflächen des Golfplatzes sind Waldflächen und Wasserflächen enthalten.

Begründung Entwurf

2.3.3. Erschließung

Die Stadt Mittenwalde ist über die Autobahn A 13, die Bundesstraße B 246 und mehrere Landstraßen angebunden. Die Anschlussstellen zur Autobahn sind über die Ortsteile Ragow, Mittenwalde und Gallun zu erreichen. Die Anschlussstelle in Gallun ist die am dichtesten gelegene zum Plangebiet.

Das Plangebiet selbst ist direkt über die Landstraße L 743 erschlossen. Die Stadt Mittenwalde verfügt über keine aktive Bahnanbindung.

Der internationale Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist über die A 13 innerhalb 20 min (ca. 18 km Luftlinie) direkt erreichbar.

2.3.4. Natur und Umwelt

Durch die Nutzung als Grünfläche Golfplatz ist der Gehölzanteil niedrig gehalten, um das Spielen zu ermöglichen. Jedoch sind zwischen den Bahnen Bäume oder größere Gehölze bzw. Sträucher vorhanden. Zur Autobahn hin sind ausgedehnte Waldflächen vorhanden, sowie in der Mitte des Golfplatzes und hin als Abgrenzung zu den südlichen Bahnen.

Des Weiteren wurden Wasserhindernisse, in Form von Teichen, Seen und Wasserläufen, angelegt.

2.3.5. Eigentumsverhältnisse und Vorhabenträger

Der Berliner Golf und Country Club Motzener See wird seit dem 1. Januar 2025 von der Grundstückseigentümerin Golf & Country Club am Motzener See b. Berlin GmbH & Co KGaA geführt, welche die Tätigkeit des früheren Betreibers (Berliner Golf und Country Club am Motzener See e.V.) fortführt. Der Golfplatz ist mit dem DGV Zertifikat Bronze in Golf & Natur ausgezeichnet. Des Weiteren wurde der Golfplatz für seine Nachwuchsförderung ausgezeichnet und zählt zu den „Leading Golf Clubs“ von Deutschland.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungspläne haben sich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Gemäß §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

3.2. Landesentwicklungsplan

Die Gemeinschaftliche Landesplanung hat den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) 2019 beschlossen und ist seitdem rechtskräftig. Die Stadt Mittenwalde gehört mit all ihren Ortsteilen zum Berliner Umland.

Begründung Entwurf

3.3. Regionalplan des Landkreises

Die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist den Städten und Gemeinden innerhalb der Gemeinschaft übergeordnet, jedoch der Landesplanung untergeordnet. Somit ist die Regionalplanung ist als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen und kann auf der Ebene der Region räumlich konkretere Festlegungen als die Landesplanung treffen.

Die regionale Planungsgemeinschaft erarbeitet den sachlichen Teilregional „Grundfunktionale Schwerpunkte“, in dem weiteren Orten, Städten und Gemeinden eine gesonderte Funktion zugeschrieben wird außerhalb der oder ergänzend zu, jener im Landesentwicklungsplan festgesetzten. Hier wird die Stadt Mittenwalde als grundfunktionaler Schwerpunkt mitaufgenommen. Grundfunktionale Schwerpunkte sind Ortsteile von Gemeinden, die besonders gut ausgestattet und funktionsstark sind, aber nicht als *Zentraler Ort* festgelegt worden sind. Die Anforderungen für Grundfunktionale Schwerpunkte sind im LEP HR formuliert.

Eine weitere Aufgabe ist die Fortschreibung des regionalen Energiekonzepts für die Region Lausitz-Spreewald. Der ursprüngliche Plan, welcher durch ein Gerichtsurteil für ungültig erklärt wurde, sah ein Windenergieeignungsgebiet in Gallun vor. Hier wurden fünf Windkraftanlagen errichtet, welche 2006 in Betrieb genommen wurden. Diese Anlagen sind weiterhin in Betrieb, haben jedoch keine Auswirkungen auf den Golfplatz.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde für das gesamte Stadtgebiet ist seit dem Jahr 2012 rechtswirksam. Zuvor hatten nur einzelne Ortsteile bzw. amtsangehörige Gemeinden des ehemaligen Amtes Mittenwalde rechtswirksame Flächennutzungspläne aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Sondergebiet Golf für das Clubhaus und als Grünfläche Golf für die Rasen- bzw. Spielflächen festgesetzt. Dies ist im folgenden Planausschnitt veranschaulicht. Die Fläche der geplanten Ferienwohnung und der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage müssten über eine Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Bei den Baufeldern auf der Rasenfläche handelt es sich um untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Golfplatz zugehörig sind. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll mit dem Bebauungsplan als Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB ausgeführt werden.

Begründung Entwurf



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortsteil Motzen. Die betroffenen Bereiche des Vorhabens sind rot eingekreist.

3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Mittenwalde verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Dieses wurde 2023 fertiggestellt. Mit Hilfe des INSEK werden die Grundsätze und Handlungsstrategien zur Entwicklung der Stadt Mittenwalde für die nächsten 15 bis 20 Jahre definiert. Mittenwalde hat dessen INSEK bis 2035 beschlossen. Für wichtige Themenfelder werden Entwicklungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen und daraus resultierende Zielstellungen herausgearbeitet.

Im INSEK hat die Stadt sich entschieden, dessen Naherholungsfunktion zu stärken.

Begründung Entwurf

- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsleiter, sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

1.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) für SoFH beträgt 0,6.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 3.

Zulässig sind Reihenhäuser und Mehrfamilien für die Unterbringung von Ferienwohnungen.

2. Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

2.1.1. Sonstiges Sondergebiet: Golfplatz Clubhaus und Lounge

Das Sonstiges Sondergebiet: Golfplatz dient vorwiegend der Unterbringung des Clubgebäudes.

Zulässig sind:

- Hauptgebäude mit Restauration, Wirtschafts-, Personal-, und Büroräumen, Schulungsräumen, Golf-Shop, Umkleiden, Sanitäranlagen und Wohnungen für Betriebsangehörige
- Pflegegebäude mit Geräte- und Caddy-Halle, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Umkleiden und Sanitäranlage
- Abschlagsgebäude mit überdachten Abschlägen, Golfschule, Caddyräumen, Schulungsraum, Wartungsraum und überdachtem Platz für Ballwäsche und Balllogistik.

2.1.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 sonstiges Sondergebiet Zweck „Photovoltaik“ (§11 BauNVO) (BF1)

2.2.1. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets Zweck „Parkplätze und Photovoltaik“ ist die ist die Bebauung ausschließlich mit baulichen Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage (PV) dienen, zulässig (z.B. Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzeinspeisungen, Speicheranlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter).

Die Anzahl der Stellplätze wird auf 300 begrenzt.

2.2.2. Die maximale Höhe der PV-Anlage ist auf 7 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Der Boden darf nicht weiter versiegelt werden als für die Träger der PV-Module nötig.

4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Es werden innerhalb der privaten Grünfläche Golfplatz zwei Baufelder (BF 2 und BF 3) für Betriebsflächen und -gebäude des Golfplatzes festgesetzt.

3.3 Für BF 2 und BF 3 ist die zu versiegelnde Grundfläche jeweils auf 1.700 m² begrenzt.

In BF 2 ist zulässig:

- GR 1.700 m²

Begründung Entwurf

- Zwei Vollgeschosse
- alle für den Betrieb der Golfanlage notwendigen Nutzungen (z.B. Pflege und Unterbringung von Maschinen, Lagerung von Materialien),
- Aufenthaltsräume und untergeordnete bauliche Anlagen.
- Betriebswohnungen fürs benötigte Personal

In BF 3 ist zulässig

- GR 1.700 m²
- Maximale Firsthöhe von 12 m
- alle für den Betrieb der Golfanlage notwendigen Nutzungen (z.B. Pflege und Unterbringung von Maschinen, Lagerung von Materialien),
- Aufenthaltsräume und untergeordnete bauliche Anlagen.

In BF 3 unzulässig sind:

- Betriebswohnungen fürs benötigte Personal

3.4 Stellplätze in den überbaubaren Flächen

Die Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material zu befestigen und errichten.

Kommentar: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung festgesetzt. Des Weiteren wird die Bebauung über die GRZ und die Anzahl der Geschosse begrenzt.

4.1.3. Stellplätze

Die Parkplatzfläche wird innerhalb der Flächen der Ferienhausanlage und des Golfplatzes integriert. Weitere Stellplätze sind in der privaten Verkehrsfläche südlich des Hauptgebäudes vorgesehen.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird aufgeständert errichtet. Die maximale Höhe von 7 m ermöglicht, dass ein Teil der Fläche ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt werden kann.

4.1.4. Nebenanlagen

Die geplanten Nebenanlagen für Grünflächen-Wirtschaftsgebäude werden nur in Form von Baufeldern festgesetzt. Die Baufelder befinden sich auf der Grünfläche des Golfplatzes. Die textlichen Festsetzungen zu den Baufeldern sind in der Planzeichnung unter dem Punkt Grünflächen zu finden.

Es werden zwei Baufelder (BF 2 und BF 3) zur Errichtung von Betriebsgebäuden zugehörig zum Golfplatz festgesetzt.

Innerhalb der gesetzten Baugrenzen können Betriebsgebäude zugehörig zum Golfplatz errichtet werden.

Zulässig sind:

- alle für den Betrieb der Golfanlage notwendigen Nutzungen (z.B. Pflege und Unterbringung von Maschinen, Lagerung von Stoffen und Materialien),

Begründung Entwurf

- sowie Aufenthaltsräume und Betriebswohnungen fürs benötigte Personal,
- und untergeordnete bauliche Anlagen.

Innerhalb der Baugrenzen wird die Grundflächen für jeweils BF2 und BF3 auf 1 700 m² begrenzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von max. 12 m Höhe.

4.2. Verkehrsflächen

5.1 Es wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße zum Clubhaus ist im Bestand vorhanden.

5.2 Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die private Verkehrsfläche dient der Unterbringung der von Parkplätzen, der Zufahrt zur Photovoltaikanlage und der Feuerwehzufahrt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.3 Zur Erschließung des Photovoltaikanlage wird eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingesetzt. Die Zufahrt erfolgt über die zeichnerisch festgelegte Stelle.

Die Zufahrt kann um 3 m verlegt werden, um eine bessere Erschließung zu ermöglichen

Kommentar:

Es wird eine neue Verkehrsfläche ausgewiesen. Die bestehende Feuerwehzufahrt wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Straße *Bestenseer Straße*, sowie die direkte Zufahrt zum Clubhaus über den Stich mit Wendeanlage *Am Golfplatz*.

4.3. Erschließung

6.1. Die Ferienhäuser und BF 2 können über die Bestenseer Straße vollumfänglich versorgungstechnisch erschlossen werden. Die Leitungen liegen an. Die nötigen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Hauptgebäude/Clubhaus ist bereits vollumfänglich erschlossen.

4.4. Grünflächen

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ festgesetzt.

Die Grünfläche entlang der öffentlichen Zufahrt ist in dessen Zustand zu erhalten.

4.5. Niederschlag

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht bebaubaren Flächen oder in geeigneten Sickeranlagen zu versickern.

4.6. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahmen sind nur von deklaratorischer Bedeutung. Somit sind sie nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Nachrichtliche Festsetzungen benötigen keine Zustimmung der Gemeinde.

Begründung Entwurf

4.6.1. Schutzgebiete

Die Baufelder BF 1 (SO §11), BF 2 und BF 3 befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Notte Niederungen"

Kommentar: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederunge“. Das Landschaftsschutzgebiet besteht seit 2012. Die letzte Änderung zur Verordnung über dieses Landschaftsschutzgebiet erfolgte am 29.01.2014. Das Schutzgebiet hat eine Größe von ca. 18 013 ha. Somit ist das Landschaftsschutzgebiet jünger als der Golfplatz. Die Eingriffe in die Natur und den Boden sind bereits erfolgt bevor dem Gebiet der Status als Schutzgebiet zugesprochen ist. Der veränderte Zustand der Natur, bevor es ein Schutzgebiet wurde, sollte bei der Planung berücksichtigt werden

4.7. Hinweise

4.7.1. Leitungen

9.1 Im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nähe (Bestenseer Straße) können sich Leitungen der ewe Netz befinden.

4.7.2. Waldflächen

Die Waldflächen gehören zum Waldgebiet „Motzener See“ des Forstreviers Mittenwalde Zuständig ist untere Forstbehörde des Landkreises.

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

4.7.3. Pflanzliste

Die Pflanzliste ist für die Pflanzungen auf der Parkplatzfläche zu verwenden. Die Pflanzliste ist ebenfalls auf der Planzeichnung zu finden.

Tabelle 2: Pflanzliste mit Standort feucht-frisch / nährstoffreiche Böden

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Kultur-Apfel	<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche/Vogel-Kirsche	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne	<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
	Hohe Weide	<i>Rosa cania</i>	Hunds-Rose
<i>Tilia cordata</i>	Winter Linde	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Ulmus glabra</i>	Berg Ulme	<i>Rubus vulgaris</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Rubus idaeus</i>	Echte Himbeere

Begründung Entwurf

<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	<i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Salix caprea</i>	Schwarzer Holunder Gewöhnlicher Schneeball Sal-Weide
--------------------	-----------	--	--

Tabelle 3: Pflanzliste mit Standort feucht-frisch / nährstoffarme Böden

Bäume		Sträucher	
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Kultur-Apfel	<i>Rosa cania</i>	Hunds-Rose
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche		
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche		

4.8. Wesentliche Änderungen durch das Planvorhaben

Die Nutzung innerhalb des Plangebiets bleibt zu größten Teilen unverändert. Es werden drei Baufelder innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung „Golfplatz“ geplant; zwei dienen der Unterbringung der Betriebsanlagen des Greenkeepings. Das dritte Baufeld wird zur neuen Stellplatzfläche mit Solarüberdachung. Am Rand des Golfplatzes entlang der *Bestenseer Straße* und Teile des alten Parkplatzes vor dem Clubgebäude werden zu Ferienhäusern umgewandelt.

Begründung Entwurf

4.9. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	GRZ
Verkehrsflächen		
Öffentliche Straßen	1.607	Im Bestand vorhanden
Private Verkehrsfläche	2.543	Teils geschottert im Bestand vorhanden
Verkehrsfläche gesamt	4.150	
Grünflächen		
Entlang der Verkehrsflächen	1.010	
Baufeld 2 Betriebsgebäude festgesetzt auf 1700m ²	4.701	Grundfläche festgesetzt auf 1.700 m ²
Baufeld 3 Betriebsgebäude festgesetzt auf 1700m ²	5.160	Grundfläche festgesetzt auf 1.700 m ²
Grünflächen gesamt	10.871	
Sondergebiete		
Sondergebiet Erholung Ferienhausgebiet §10 BauNVO	10 290	0,6
Sonstiges Sondergebiet §11 BauNVO Golfplatz - Clubhaus	9 145	0,7
Sonstiges Sondergebiet §11 BauNVO „Photovoltaik“	7.816	0,8
Sondergebiete gesamt	27.251	
Total der Gesamtfläche	42.272	

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt in einem separatem Dokument vor .