

- öffentliche -

**BESCHLUSSVORLAGE**  
für die **Gemeindevertretung**  
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

<b>TOP</b>	<b>Beschluss über die erste Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ (Stand Mai 2023)</b>
------------	---

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Ergebnis
01.06.2023	Bauausschuss der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Empfehlung
14.06.2023	Ortsbeirat Mahlow der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Anhörung
29.06.2023	Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplanentwurf M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ (Stand Mai 2023) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung

Mit Beschluss vom 19.05.2022 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ beschlossen. Mit Datum vom 20.10.2022 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand anschließend durch Auslegung des Vorentwurfs im Zeitraum vom 14.11.2022 bis 15.12.2022 statt. Mit Schreiben vom 31.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.12.2022 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung sind insgesamt 29 Stellungnahmen eingegangen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Alle eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden geprüft und gemäß dem Vorschlag zum Umgang mit diesen (siehe Anlage 3 – Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung) bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung hat mit Schreiben vom 29.11.2022 mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Ausnahme des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Teltow-Fläming keine Einwände oder Bedenken, nur Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Das Straßenverkehrsamt teilt in seiner Stellungnahme mit, dass die vorgesehene Erschließung aus dem Vorentwurf insgesamt als kritisch anzusehen sei, da die Querschnittsbreiten zu schmal bemessen seien. Dem Einwand wurde gefolgt. Die Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde anhand einer konkreten Verkehrsanlagenplanung überprüft. Im Ergebnis soll die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6 Meter realisiert werden. Parallel zur Straßenverkehrsfläche soll nun ein zusätzlicher separater Fuß- und Radweg geführt werden. Allerdings kann der Fuß- und Radweg nicht gänzlich bis zum Anschluss Teltower Straße parallel zur Diedersdorfer Straße geführt werden, da die Verkehrsfläche im nördlichen Bereich zu schmal wird. Aus diesem Grund wird der Fuß- und Radweg kurz vor der Bebauung an der Teltower Straße nach Westen verschwenkt und es erfolgt eine gesonderte Anbindung an die Teltower Straße über einen Privatweg, die Nutzung für die Öffentlichkeit wird dinglich gesichert.

Auch sollte nochmals die Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für die Feuerwehr überprüft werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nur noch über die Diedersdorfer Straße. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurden mit der Feuerwehr abgestimmte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie zwei erforderliche Löschwasserbrunnen vorgesehen. Aufgrund der Hinweise des Landkreises wurde die Breite des Gehrechtes überprüft und auf 2 Meter verbreitert. Auch sollte die geplante Reduzierung der berechneten erforderlichen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nochmals überprüft werden. Dem Einwand wurde teilweise gefolgt und im Entwurf zum Bebauungsplan eine Fläche für eine größere Zahl von Stellplätzen festgesetzt. Dabei wurde allerdings immernoch eine Doppelnutzung (Hotelbesucher gleichzeitig Nutzer der Wellnessanlagen) berücksichtigt.

Der Landkreis gab weiterhin Hinweise zum Naturschutz (Brutvogelkartierung, mögliches Vorhandensein von Fledermäusen). Bezüglich des Artenschutzes wurde der Bebauungsplanentwurf samt Begründung und Umweltbericht überarbeitet und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in die Festsetzungen aufgenommen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Festsetzung einer konkreten Gehölzliste für die Pflanzung von Sträuchern und Laubbäumen sowie deren Anzahl empfohlen. Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt.

Vom Landesamt für Umwelt (LfU), von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow Fläming sowie dem Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte kamen Hinweise zu den im Plangebiet befindlichen Kleingewässern (Gräben und Teiche). U.a. wurde darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Gewässer II. Ordnung handelt und die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltenen Vorschriften zum Schutz von Gewässerrandstreifen zu beachten sind. Dem Hinweis wurde gefolgt und in Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband (Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte) wurden bei der Planung Schutz- und Arbeitsstreifen von Bebauung und Bepflanzung freigehalten (siehe Anlage VEP).

Im Weiteren weist das LfU darauf hin, dass der Störgrad des Sondergebietes (SO-Gebiet) zu erläutern sei und die Emissionen zu bewerten sind, um Schutzansprüche der umliegenden, bestehenden Nutzungen zu sichern und dem Rücksichtnahmegebot und Trennungsgrundsatz zu entsprechen. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Zur Beurteilung der Emission wurde eine Schallimmissionsprognose durch einen Fachgutachter erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens sind Immissionschutzkonflikte nicht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können in allen

Immissionsorten eingehalten werden. In die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Erläuterungen aufgenommen.

Vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände kamen verschiedene Anregungen und Hinweise u.a. zum Naturschutz, dem ruhenden Verkehr, zur Entwässerung, der Dacheindeckung und der Beleuchtung. Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.

Von den Leitungsträgern kamen Hinweise zum Leitungsbestand im Geltungsbereich. Vom Wasser- und Abwasserzweckverband Blankenfelde-Mahlow (WAZ) wurde mitgeteilt, dass eine Bestandsleitung (Trinkwasser-Hauptleitung) das Plangebiet durchquert, für die ein Schutzstreifen einzuhalten sei sowie die Zugänglichkeit und Mindestüberdeckung sicherzustellen ist. Die Leitungstrasse wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die Begründung ergänzt. Der Schutzstreifen wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Ziel der vorgelegten Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage mit ca. 220 Betten, gastronomischer Angebote, Freizeit- und Erholungsanlagen sowie für die notwendigen Stellplatzanlagen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Gegenüber dem Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich im Entwurf zum Bebauungsplan den Erfordernissen angepasst. Im Nordwesten wird das Plangebiet um die Flächen des Abzweigs von der Teltower Straße und das dort gelegene Kleingewässer reduziert (Flurstücke 371 und 47/1), da kein Planungserfordernis für diese Flächen mehr besteht. Im Norden wird der Geltungsbereich zur Führung eines zusätzlichen Fuß- und Radwegs um weitere Flächen des Flurstücks 402 erweitert.

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die entstehenden Kosten im Rahmen des Planverfahrens (Planung, Vermessung, Gutachten) sowie im Rahmen der Umsetzung der Planung der Vorhabenträger trägt.

Mit dem heutigen Beschluss über die erste Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird das förmliche Verfahren eröffnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung und Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

#### Mitzeichnungen

Hauptamt \_\_\_\_\_

Kämmerei \_\_\_\_\_

Kommunalservice \_\_\_\_\_

Gemeindeplanungsamt \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

#### Anlagen

Anlage 1a - Planzeichnung (Entwurf) zum B-Plan M50, Stand: Mai 2023

Anlage 1b - textliche Festsetzungen (Entwurf) zum B-Plan M50, Stand: Mai 2023

Anlage 2 - Begründung mit Umweltbericht (Entwurf), Stand: Mai 2023

Anlage 3 - Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung

Anlage 4 - Entwurf zum Vorhaben - und Erschließungsplan (VEP), Stand: Mai 2023

Anlage 5 - Erläuterung Bauvorhaben Öko-Hotel mit Ansichten, Grundrissen, Schnitten

Anlage 6a - Straßenausbauplanung (Entwurf), Stand Mai 2023  
Anlage 6b - Querschnitte zur Straßenausbauplanung (Entwurf), Stand Mai 2023  
Anlage 7 - Entwässerungsplanung (Entwurf), Stand Mai 2023  
Anlage 8 - Verkehrsuntersuchung, 01.09.2022  
Anlage 9 - Baugrundgutachten, überarb. 04.05.2023  
Anlage 10a - Feldsoll / Gutachterliche Einschätzung Biotopausstattung, 27.07.2022  
Anlage 10b - Karte Kleinbiotop, 27.07.2022  
Anlage 11 - Schallimmissionsprognose, 20.02.2023