

B E G R Ü N D U N G zum B E B A U U N G S- P L A N

Planvorhaben: 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Ort: Gemeinde Bad Saarow
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Auftraggeber: Ginor GmbH
Pfaffendorfer Straße 4-10
D- 04105 Leipzig

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Neu Zittauer Straße 41
15537 Erkner
Telefon: (03362) 8870980
Mail: Info@BSi-Schoeneiche.de

Erkner, 04/2024

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Ziel der Planung	4
1.3	Zweck der Planung	4
2.	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	4
2.1	Äußere Erschließung	5
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	5
3.1	Sondergebiete die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO	5
4.	Flächennutzungsplan	5
4.1	Erschließung und städtebauliche Struktur	5
4.2	Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft	6
5.	Alternativprüfung	6
6.	Verfahren	6

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Bad Saarow hat sich in den letzten Jahren als Regionalzentrum, Kurort und Naherholungsstandort beachtlich entwickelt.

Um dem Status des Kurortes gerecht zu werden, ist der Ausbau der touristischen Infrastruktur von besonderer Bedeutung. Die touristischen Möglichkeiten werden ständig verbessert. Durch die Errichtung von verschiedenen Ferien- und Wohngebieten erhöht sich auch der Bedarf an Touristischen Angeboten.

Die Flurstücke 366, 368 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow bilden aufgrund der räumlichen Lage die einzige noch verfügbare Erweiterungs- bzw. Ergänzungsfläche für den Schlosspark Bad Saarow. Zudem ist die derzeitige Rezeption u.a. zu klein geworden für den erfreulicherweise großen Gästezulauf im Schlosspark und soll u.a. auch die bereits platzbedingt nach Wendisch Rietz in gemietete Räume verlagerte Buchhaltung wieder an den Sitz der Schlosspark Theresienhof GmbH zurückverlagert werden. Einhergehend sollen für die Mitarbeiter bessere Arbeitsbedingungen entstehen. Die geplante Einrichtung von 11 kleinen Ferien-Appartements (davon 4 Stück barrierefrei im Erdgeschoss und 7 Stück im Obergeschoss) zur auch tageweisen Vermietung folgt zudem einer Bedarfsanalyse zur nachgefragten Unterbringung in kleineren Ferieneinheiten, die derzeit am Standort nicht befriedigt werden kann.

Das betroffene Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow. Im Bebauungsplan ist die Fläche derzeit als WA festgesetzt.

Die sonstigen Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind GFZ 0,6, GRZ 0,3, Geschossigkeit II, offene Bauweise.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Neubebauung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow entspricht einer Fläche von ca. 1.500 m².

Da es sich bei der beplanten Fläche um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a gerechtfertigt.

§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die geplante Änderung würde keine Änderung des bestehenden Gebietscharakters nach sich ziehen. Es würde lediglich die Nutzungsart von WA in SO (Tourismus oder Ferienhausgebiet) geschaffen, die bislang im gesamten Plangebiet zulässig ist. Das entspricht dem Planungswillen der Gemeinde entsprechend dem Bebauungsplan zu diesem Ferienpark. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das Amt Scharmützelsee hat rechtlich keine Bedenken zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow.

1.3 Ziel der Planung

Änderung von
allgemeines Wohngebiet
auf
Sondergebiet
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

Zur Absicherung der Nutzungsmöglichkeit zur Errichtung einer Rezeption und 11 kleinen Ferien Appartements zur tageweisen Vermietung, da diese am Standort nicht befriedigt werden können.

1.4 Zweck der Planung

Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow ist in diesem Bereich die Bauleitplanung zu ändern.

Die Nutzung der freien Fläche stellt eine sinnvolle städtebauliche Lösung dar.

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow befindet sich im Ortsteil Pieskow der Gemeinde Bad Saarow, östlich vom Scharmützelsee.

Die Umgebung ist geprägt durch Ferienhäuser, Waldflächen und den Scharmützelsee. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 366 und 368 als 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ wie in der Planzeichnung dargestellt.

2.1 Äußere Erschließung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow ist über die L 35 (Diensdorfer Straße) erschlossen. Erforderliche Erschließungsanlagen sind vorhanden.

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Zur Umsetzung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von WA nach SO (Ferienhausgebiet) erforderlich. Die sonstigen Festsetzungen in der Nutzungsschablone (GFZ, GRZ, Geschossigkeit, offene Bauweise) werden aus der vorhandenen Planung übernommen.

Die Größenordnung für das Vorhaben wird einerseits durch die vorhandene Fläche geregelt und andererseits durch die Planung kleinerer Ferien-Appartements und erweiterte Rezeption.

Der Bedarf zur tageweisen Vermietung in kleineren Ferieneinheiten, die derzeit am Standort nicht angeboten werden, soll damit berücksichtigt werden.

Ziel ist durch die geplante größere Rezeption die Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter zu verbessern.

3.1. Sondergebiete die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO

Es wird die Festsetzung auf der Planzeichnung unter Punkt 1.2 Sondergebiete die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO um folgendes ergänzt:

Im Ferienhausgebiet (SO Ferienhausgebiet) sind zulässig

- Rezeption, Büro- und Wirtschaftsräume für die Parkverwaltung

4. Flächennutzungsplan

Im FNP ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow als SO ausgewiesen und muss nicht berichtigt oder angepasst werden.

4.1 Erschließung und städtebauliche Struktur

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Am Theresienhof“. Auf dem Gelände der Ferienanlage ist ein Bushalteplatz vorhanden.

Der Bereich entlang der Diensdorfer Straße (L 35) ist entsprechend Brandenburgischem Straßengesetz mit einer Anbauverbotszone von 20 m Breite versehen worden.

4.2 Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden nicht zusätzlich beansprucht.

5. Alternativprüfung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 043 „Ferienpark Theresienhof“ der Gemeinde Bad Saarow sind keine Flächen vorhanden, die in der Gesamtbewertung besser abschneiden als der Vorhabenstandort.

6. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 22.04.2024 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienpark Theresienhof“ nach § 13a BauGB durchzuführen.