

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aufwertung des Standortes Landhotel Burg (Spreewald)“



Begründung

Stand Januar 2019 – Frühzeitige Trägerbeteiligung

Vorhabenträger: Landhotel Burg Hotelbetriebsgesellschaft mbH
& Co., Spreewald KG
Geschäftsführer Dieter Gloede
Ringchaussee 125
03096 Burg (Spreewald)
Tel.-035603-646/64800

Auftraggeber: Planungsbüro Jochintke
Parkstraße 4a
03205 Calau
Tel. 035641-2502

Auftragnehmer: **Städtebauplanung**
Entwurfs- und Planungsbüro GmbH
August-Bebel-Str. 14
03185 Peitz
Tel: 035601/31229

Fachplanung zur Grünordnung
Subatzus und Bringmann GbR
Büro für Baumgutachten und Landschaftsarchitektur
Lindenstraße 31
01983 Dörrwald
Tel: 035753 – 12244

Vermessung
Falko Marr
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Madlower Hauptstraße 7
03050 Cottbus
Tel: 0355 -58443/ 239

INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

<u>1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</u>	<u>4</u>
<u>2. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FNP</u>	<u>6</u>
<u>3. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES</u>	<u>6</u>
3.1 TERRITORIALE EINGRENZUNG	6
3.2 TOPOGRAPHIE DES GELTUNGSBEREICHES	7
3.3 VER- UND ENTSORGUNG DES GELTUNGSBEREICHES	7
3.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSANSCHLIEßUNG	7
<u>4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</u>	<u>8</u>
4.1. GEPLANTE NUTZUNGSARTEN IM PLANGEBIET	8
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
4.3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
4.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	10
4.5 VERKEHRSFLÄCHEN	10
4.6 GRÜNFLÄCHEN	10
4.7 MAßNAHMENFLÄCHEN	10
4.8 WASSERFLÄCHEN.....	10
<u>5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</u>	<u>11</u>
<u>6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</u>	<u>11</u>

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit neuem Arbeitstitel

„Aufwertung des Standortes Landhotel Burg im Spreewald“,

soll eine bauleitplanerische Vorbereitung und Begleitung für eine sensible und maßvolle Einpassung der geplanten baulichen Anlagen in den schützenswerten Landschaftsraum sichergestellt werden.

Die Erhaltung der einmaligen Kulturlandschaft des Spreewaldes, die Einbindung vorhandener Gehölzbestände bzw. schützenswerter Freiräume verbunden mit dem Erhalt von Sichtachsen sowie die Sicherstellung von Schutz- und Erhaltungszielen für das angrenzende SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ sollen im Zuge der beabsichtigten Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Die Gemeinde Burg (Spreewald) ist seit 2005 staatlich anerkannter Kurort und hat sich seit der Eröffnung der Spreewald Therme im Bereich des Ganzjahrestourismus überaus gut entwickelt. Vor allem als Gesundheitsstandort, mit einer Vielzahl von Anbietern im Gesundheits- und Wellnessbereich, sind die Angebote quantitativ und qualitativ gestiegen und tragen zum Wohle der erholungssuchenden Urlauber bei. Das Landhotel Burg, mit seinen bestehenden und geplanten Angeboten fügt sich uneingeschränkt in das touristische Profil von Burg im Spreewald „... natürlich wohlfühlen“ und den damit verbundenen Zielen ein.

Darüber hinaus ist die Sicherung des etablierten Hotelstandortes unter den stetig steigenden qualitativen und wirtschaftlichen Anforderungen im Beherbergungsgewerbe ein weiteres Planungserfordernis.

Ein weiteres Hauptziel ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Verbindung mit ganzjährigen Angeboten für alle Alters- und Personengruppen.

Der Anteil der Gäste mit Kindern ist erfreulicherweise in den letzten Jahren ständig gestiegen und auch hier gilt es für den Betreiber, der großen Nachfrage nach zusätzlichen Freizeitangeboten Rechnung zu tragen.

Die diesbezüglich vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Kurort Burg (Spreewald) können den stetig steigenden Besucherzahlen kapazitätsmäßig nicht mehr standhalten.

Auch aus wirtschaftlichen Anforderungen heraus, ist es zwingend erforderlich, einen kontinuierlichen Hotelbetrieb, verbunden mit einer konstanten Auslastung zu erzielen, um somit für die Beschäftigten eine gesicherte Existenzgrundlage zu erlangen bzw. zu gewährleisten.

Weiterhin ist unter dem Aspekt des akuten Fachkräftemangels - speziell im Dienstleistungssektor - die Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage des Unternehmens zur Erreichung einer qualitativ anspruchsvollen Beherbergung unerlässlich, um Fachkräfte ganzjährig beschäftigen zu können.

Auf der Grundlage erteilter Baugenehmigungen konnte die Realisierung wesentlicher Teile der Gesamtkonzeption bereits erfolgreich durchgeführt werden.

Das bestehende Freizeitangebot am Standort des Landhotels Burg findet großen Anklang und wird auch gern von Gästen aus den umliegenden Pensionen sowie den Bewohnern aus Burg und der unmittelbaren Umgebung in Anspruch genommen.

Die bestehenden und geplanten Maßnahmen sollen das Angebot für Hotelgäste, Besucher aus der Region sowie für Touristen bereichern.

Ungebrochen ist jedoch die Nachfrage nach einem Wellness- und Schwimmbereich mit entsprechenden ergänzenden Angeboten.

Im Bestreben, dieser Nachfrage langfristig gerecht zu werden, wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Landhotel Burg im Spreewald und Baustein 3.2. – Sagen- und Naturlehrpfad mit beispielbaren Teilflächen" ein Sondergebiet mit Bezeichnung SO 3 ausgewiesen.

Im Zuge der weiterführenden Planung und der damit verbundenen Vorstellungen in den örtlichen Entscheidungsgremien sowie in den Fachbehörden des Landkreises Spree-Neiße, ist der ursprünglich vorgesehene Standort als nicht zielführend angesehen worden.

In den daraufhin bereits erfolgten Vorabstimmungen zu den geplanten Erweiterungsmaßnahmen, wurde die Verschiebung der Vorbehaltsfläche zur Errichtung eines Hallenbades mit entsprechenden Freiflächen und Ergänzungsangeboten auf die neu erworbene rückwärtige Fläche der südwestlich gelegenen Hofstelle (Ringchausee 127) favorisiert.

Mit dem vorliegenden Änderungsantrag für einen Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit neuem Arbeitstitel "Aufwertung des Standortes Landhotel Burg im Spreewald", sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, speziell unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, einer nachhaltigen Bauweise und der Bewirtschaftung unter ökologischen Gesichtspunkten langfristig sichergestellt werden.

Die sensible Einbindung der geplanten Bebauung in den naturnahen Landschaftsraum soll dabei oberste Priorität besitzen.

Die Anordnung der Gebäude, die Einbettung in die Umgebung unter Erhalt des Großgrünbestandes sowie die Optimierung der notwendigen Verkehrsflächen werden im Rahmen der Bauleitplanung die notwendige Beachtung finden.

Nachfolgend aufgeführte Nutzungsinhalte sind im Bebauungsplan "Aufwertung des Standortes Landhotel Burg Spreewald" geplant:

- SO – 1 Sonstiges Sondergebiet
Fläche 1- Sagen- und Naturlehrpfad mit beispielbaren Teilflächen (Adventure-Golf)
- SO – 2 Sonstiges Sondergebiet
Fläche 2- Funktionsgebäude für Sagen- und Naturlehrpfad
- SO – 3 Sonstiges Sondergebiet
Fläche 3 - Errichtung eines Baukörpers mit Schwimmbecken, dazugehörigen Funktions- und Behandlungsräumen, Liege- und Ruheflächen im Außenbereich und 3 Wellnessapartements im Obergeschoss sowie 3 Beherbergungszimmern im DG
- Vorbehaltsfläche zur Errichtung einer Pflanzenkläranlage
- Vorbehaltsfläche zur Errichtung einer Biomassenheizungsanlage
- Vorbehaltsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aufwertung des Standortes Landhotel Burg im Spreewald“ wird in Teilbereichen aus dem geltenden FNP Burg (Spreewald) entwickelt.

Die südliche Erweiterungsfläche befindet sich momentan noch außerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes gemäß dem FNP Burg (Spreewald).

Daraus resultierend macht sich eine Anpassung des FNP im Rahmen einer 9. Änderung zum FNP erforderlich.

Dazu wird parallel zum B-Planverfahren ein Änderungsverfahren zum geltenden FNP vorgenommen.

Um die ausgewiesene Sondergebietsfläche nicht weiter auszudehnen bzw. zu vergrößern, findet ein Flächentausch von Norden nach Süden statt.

Das heißt, die nördlich der bestehenden Hotelanlage ausgewiesene unbebaute Sondergebietsfläche wird zukünftig südlich des bestehenden Hotelkomplexes angeordnet.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Territoriale Eingrenzung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Gemeindegebiet der historisch gewachsenen Streusiedlung Burg (Spreewald).

Es handelt sich bei der zukünftigen Vorhabenfläche um den rückwärtigen Landschaftsbereich des Landhotels Burg und den ebenfalls rückwärtigen Landschaftsbereich der südwestlich angrenzenden Hofstelle Ringchaussee 127 mit direkter Anbindung an die Ringchaussee.

Das Plangebiet wird östlich durch den vorhandenen Hotelstandort begrenzt.

Nördlich grenzt das Plangebiet an eine zum Hotelstandort gehörende Wiesenfläche und nordöstlich an einen bestehenden Spielplatzbereich.

Westlich und südlich grenzt das Vorhabengebiet ebenfalls an Wiesenflächen.

Territoriale Eingrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Aufwertung des Standortes Landhotel Burg im Spreewald“

Gemarkung: Burg (Spreewald)
Flur: 8
Flurstücke: 76/2;76/3;87 und 88 sowie 67/1 teilweise

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 23.701 m².

3.2 Topographie des Geltungsbereiches

Die vorhandenen Geländehöhen liegen innerhalb des Plangebietes bei 52,9 m bis 52,3 m.

Das Plangebiet fällt in Richtung Westen leicht ab.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich hinter der bebauten Hofstelle Ringchausee 127 im Bereich des zukünftigen SO3 – Gebietes eine leichte Senke.

Im Plangebiet gilt das Höhensystem DHHN92.

Für das Plangebiet liegt kein Bodengutachten vor.

Es ist jedoch, mit zeitweilig flurnahen Grundwasserständen zu rechnen.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des LK SPN im Rahmen eines früheren B-Planverfahrens zur Errichtung des Sagen- und Naturlehrpfades mit beispielbaren Teilflächen, wurde darauf verwiesen, dass sich das Grundstück innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes (**Risikogebiet gemäß § 73 WHG; jedoch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG**) befindet.

Gemäß einem vorliegenden hydrologischen Gutachten aus dem Jahre 1991 sind am Standort mindestens Wasserstände um 52,40 m ü. NN zu erwarten.

3.3 Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches

- Energieversorgung: Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über die vorhandene Erschließung des Hotelstandortes gegeben.
- Abwasserbeseitigung: Für das neu zu errichtende Gebäude im SO – 3 Gebiet wird eine separate Pflanzenkläranlage auf der im Plangebiet ausgewiesenen Vorbehaltsfläche errichtet.
Die bestehende Hotelanlage verfügt ebenfalls über eine separate Schmutzwasserentsorgungsanlage.
- Trinkwasserversorgung: Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Burg (Spreewald) angeschlossen.
- Löschwasserversorgung: Für die in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Erweiterungsflächen des bestehenden Hotelstandortes wird die vorhandene Löschwasserversorgung der Hotelhauptanlage genutzt.
- Müllentsorgung: Die Müllentsorgung ist über die Entsorgung des vorhandenen Hotelstandortes gegeben.

3.5 Öffentliche Verkehrsanschließung

Der Hotelstandort ist über die öffentliche Erschließungsstraße Ringchausee erschlossen. Der südliche Planbereich erhält eine separate Anbindung an die Ringchausee. Die öffentlich-rechtlich gesicherte Zuwegung ist somit uneingeschränkt gegeben.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Geplante Nutzungsarten im Plangebiet

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

Auf der Fläche SO – 1 sind zulässig:

Sagen- und Naturlehrpfad mit beispielbaren Teilflächen (Adventure-Golf)

Auf der Fläche SO – 2 sind zulässig:

Funktionsgebäude (Zeughaus) für Sagen- und Naturlehrpfad

Auf der Fläche SO – 3 sind zulässig:

Errichtung eines Baukörpers mit Schwimmbecken, dazugehörigen Funktions- und Behandlungsräumen, Liege- und Ruheflächen im Außenbereich und 3 Wellnessapartements sowie 3 Beherbergungszimmer im Ober- und Dachgeschoss (2 Apartments im OG, eine Suite im DG und Gästezimmer 1 x OG und 2 x DG)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind:

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

Zulässig ist 1 Holzschuppen mit maximal 40 m² Grundfläche auf der Grünfläche Gf-H und ein Technikraum/ Werkstattgebäude mit 200 m² Grundfläche, auf der Fläche zur Errichtung einer Biomasseheizungsanlage.

Im So 3 -Gebiet sind Nebenanlagen, Ruhezonen, Liegeflächen, Terrasse und Außenschwimmbecken, zulässig.

Darüber hinaus wurden auf den nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet, Vorbehaltsflächen zur Errichtung einer Pflanzenkläranlage und einer Biomassenheizungsanlage sowie Vorbehaltsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr festgesetzt

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen)

GRZ für die Fläche SO-1 - Sagen- und Naturlehrpfad mit beispielbaren Teilflächen (Adventure-Golf)

Die zulässige Grundflächenzahl für die Baufläche SO – 1 wird mit maximal 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung berücksichtigt die wasserdurchlässigen Teilbefestigungen mit einer Durchlässigkeit von 50% sowie die Kunstrasenflächen mit einer Durchlässigkeit von 25 %.

GRZ für die Fläche SO-2 – Funktionsgebäude Sagen- und Naturlehrpfad

Die zulässige Grundflächenzahl für die Baufläche SO – 2 wird mit maximal 0,8 festgesetzt.
Diese Festsetzung berücksichtigt, dass diese Baufläche maßnahmenbezogen festgesetzt wurde.

GRZ für die Fläche SO-3 – Errichtung eines Baukörpers mit Schwimmbecken, dazugehörigen Funktions- und Behandlungsräumen, Liege- und Ruheflächen im Außenbereich und 3 Wellnessapartements sowie 3 Beherbergungszimmer im Ober- und Dachgeschoss (2 Apartments im OG, eine Suite im DG und Gästezimmer 1 x OG und 2 x DG)

Die zulässige Grundflächenzahl für die Baufläche SO – 3 wird mit maximal 0,6 festgesetzt.
Diese Festsetzung wurde gewählt, damit die zukünftige Baufläche im ausgewiesenen Baufeld ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine sensible Einbindung in den naturnahen Landschaftsraum zulässt.
Funktionsbedingte Freianlagen wie Terrassen, Liegeflächen und Ruhezonen sind auch außerhalb des Baufeldes zulässig.

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Fläche SO-1 - Sagen- und Naturlehrpfad mit beispielbaren Teilflächen (Adventure-Golf)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die Baufläche SO – 1 wird mit maximal 3,0 m über vorhandene Geländehöhe festgesetzt. Vorhandene Geländehöhe = 52,7 m über DHNN 92, d.h. zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen = 55,7 m über DHNN 92.

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Fläche SO-2 – Funktionsgebäude Sagen- und Naturlehrpfad

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die Baufläche SO – 2 wird mit maximal 7,0 m über vorhandene Geländehöhe festgesetzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Vorhandene Geländehöhe = 52,7 m über DHNN 92, d.h. zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen = 59,7 m über DHNN 92.

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die Fläche SO-3 – Errichtung eines Baukörpers mit Schwimmbecken, dazugehörigen Funktions- und Behandlungsräumen, Liege- und Ruheflächen im Außenbereich und 3 Wellnessapartements im Obergeschoss

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die Baufläche SO – 3 wird mit maximal 15,80 m über vorhandene Geländehöhe festgesetzt. Zulässig sind 3 Vollgeschosse. Vorhandene Geländehöhe = 52,7 m über DHNN 92, d.h. zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen = 68,50 m über DHNN 92.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Es sind im SO1-SO3 Gebiet Baugrenzen festgesetzt.
Auf der Grundfläche Gf-H wird die Zulässigkeit eines Holzlagerschuppens zugelassen, jedoch mit variabler Anordnung von einer zulässigen maximalen Grundfläche von 40 m² sowie ein Technikraum/ Werkstattgebäude mit 200 m² Grundfläche auf der Fläche zur Errichtung einer Biomasseheizungsanlage.

Im So 3 - Gebiet sind Nebenanlagen, Ruhezonen, Liegeflächen, Terrasse, Solebecken und Außenschwimmbekken, zulässig.

Darüber hinaus wurden auf den nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet, Vorbehaltsflächen zur Errichtung einer Pflanzenkläranlage und einer Biomassenheizungsanlage sowie Vorbehaltsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr festgesetzt

4.4 Flächen für Stellplätze

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze nur im Bereich von festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken zulässig Die notwendigen Stellplätze sind auf der Grundlage der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Burg (Spreewald) nachzuweisen.

4.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsfläche zulässig.

Darüber hinaus sind befahrbare Gehwege innerhalb des SO-1 – Gebietes bedingt zur Wartung und Instandhaltung der baulichen Hauptanlagen zulässig.

4.6 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

Auf der gekennzeichneten Grünfläche GF-H ist ein Holzlagerschuppen mit einer max. Grundfläche von 40 m² zulässig.

Auf der gekennzeichneten Grünfläche GF-T (GF-T 1 bis GF-T 3) ist je ein Totholz-/Stubbenhaufen mit einer Mindestflächengröße von 10 m² und einer Mindesthöhe von 1,0 -1,5 m zu errichten.

4.7 Maßnahmenflächen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Maßnahmenflächen M1 (Teilfläche 1-5) und Maßnahmenflächen M 2 (Teilfläche 1-4) festgesetzt.

Beschreibung der Maßnahmen siehe grünordnerische Festsetzungen.

4.8 Wasserflächen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind vorhandene Wasserflächen festgesetzt.

Angrenzend zu den vorhandenen Wasserflächen sind geplante Flachwasserbereiche festgesetzt.

Beschreibung der Maßnahmen siehe grünordnerische Festsetzungen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grund des sensiblen Landschaftsbereiches der erhaltenswerten Burger Streusiedlung wurden gestalterische Vorgaben als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

Diese lehnen sich an Vorgaben aus der Gestaltungsfibel für die Burger Streusiedlung an.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Spreewald-Harmonische Kulturlandschaft mit dem Status – Landschaftsschutzgebiet. (VO vom 12. September 1990)

Wesentliche Teile des Plangebietes sind Bestandteil des SPA-Gebietes „Spreewald Lieberoser Endmoräne“ (SPA-Gebiet) Nr. 7028 gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 23 vom 31.08.2005 bekannt gemacht).

Entwurfs- und Planungsbüro
Dipl.-Ing (FH) Annette Feige
August-Bebel-Str. 14
03185 Peitz

Tel.: 035603/750962
Fax: 035603/339001
Email: a.feige@epb-peitz.de
