

**Bebauungsplan Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt"
der Gemeinde Marquardt**

Begründung

zur 1. Änderung vom 22.06.2000

INHALTSVERZEICHNIS

Anmerkung: Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wird entsprechend der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes vollständig aufgeführt.

Nur die fettgedruckten Punkte sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßhotel Marquardt" geändert bzw. ergänzt worden.

	Seite
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Angaben zur Gemeinde	
1.2 Darstellung und Veranlassung des Vorhabens	
1.3 Anlass und wesentlicher Inhalt der Planänderung	4
2. Planerische Vorgaben	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Übergeordnete Planungen	5
2.3 Gemeindliche Planungen	
2.4 Grünordnungsplan	5
2.5 Denkmalschutz	
2.6 Schutzgebiete	
2.7 Fachplanungen / Nutzungsregelungen	
3. Angaben zum Plangebiet	
3.1 Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse	
3.2 Aktueller Bestand des Guts- und Parkensembles	
3.3 Beschaffenheit	
4. Gebietsdarstellung	
4.1 Siedlungs- und Anlagengeschichte	
4.2 Orts- und Landschaftsbild	
4.3 Naturräumliche Gliederung, Relief	
4.4 Verkehrliche Anbindung	
5. Städtebauliches Konzept / Planinhalt	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2 Baustruktur	6
5.3 Grünraum / Naturschutz	6
5.4 Verkehr / Stellplätze	6
5.5 Stadttechnische Erschließung	
5.6 Immissionsschutz	
6. Flächenbilanz	
7. Verfahrensstand	7

1. Vorbemerkungen

1.3 Anlass und wesentlicher Inhalt der Planänderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schlosshotel Marquardt" soll in dem Gebiet SO 1 ein erster Bauabschnitt für ein konkretes Vorhaben verwirklicht werden. Zu dem geplanten Vorhaben liegt der Gemeinde eine Bauanfrage bzw. ein Befreiungsantrag gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2000 des Architekten Jürgen Patzschke vor.

In Abstimmung mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark wird, da Befreiungen im beantragten Umfang nicht möglich sind, und da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, eine vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Interesse einer marktgerechten Entwicklung des Gebietes bzw. zur Erhöhung der Attraktivität des Vorhabens. Ziel der Änderungen ist ein großzügigerer Rahmen für die architektonische Gestaltung der Neubebauung im ehemaligen Gutshofbereich sowie die Möglichkeit in diesem Bereich Hofflächen durch Glasüberdachungen witterungsunabhängiger nutzen zu können. Im gleichen Zug soll durch eine Vergrößerung der Fläche, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf, das Stellplatzangebot erhöht werden.

Die Änderungen der Festsetzungen betreffen ausschließlich das Baugebiet SO 1, den ehemaligen Gutshofbereich. Weder die Größe des Baugebietes, noch Art und Maß der baulichen Nutzung werden geändert. Konkret sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Bautiefe im nördlichen Flügel der u-förmigen Bebauung, für eine Glasüberdachung des Innenhofes, die in einer zentral gelegenen Rotunde die zulässige Firsthöhe punktuell überschreitet, und für zwei Türme, die ebenfalls die festgesetzte Firsthöhe nicht einhalten, sowie für eine größere Tiefgaragenflächen geschaffen werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" der Gemeinde Marquardt wird auf Grundlage folgender Gesetze geändert:

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- BRANDENBURGISCHE BAUORDNUNG (BbgBO) vom 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S.126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I Nr. 57)
- BRANDENBURGISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 140).

Im Zuge der Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan wird beachtet:

Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997 "Bauleitplanung und Landschaftsplanung", veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997.

Weiterhin sind zu beachten:

- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 9.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG) vom 13.07.1994
- BAUMSCHUTZVERORDNUNG (BaumSchVO), Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume vom 28.05.1981, überleitet durch § 77 BbgNatSchG.

2.2 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung liegen derzeit vor:

- Landesentwicklungsprogramm 07.08.1997
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I -Zentralörtliche Gliederung- vom 04.07.1995
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998
- Regionalplan Havelland-Fläming in der Fassung vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998, Bekanntmachung am 11.09.1998.

Der Gemeinde Marquardt kommt sowohl nach dem LEP I als auch nach dem Regionalplan keine zentralörtliche Bedeutung zu. Bei einer Entwicklung der Gemeinde sollen daher die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Vordergrund stehen.

Das Plangebiet wird im LEP eV und im Regionalplan Havelland-Fläming als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" ist mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der mit den konkreten Vorgaben der Regionalplanung vereinbar.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 03.07.2000 erneut die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gestellt.

2.4 Grünordnungsplan

Der Entwurf des Grünordnungsplanes vom 24.03.1999 ist von der zuständigen Fachbehörde, der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, mit Schreiben vom 13.07.1999 abschließend fachbehördlich beurteilt worden. Er stellte somit eine geeignete Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Bauleitplanung sowie für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dar.

Gemäß § 7 (2) BbgNatSchG sind die Darstellungen und Maßnahmen des Grünordnungsplanes, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrafen und dies planungsrechtlich möglich war, als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen worden.

Infolge der Änderung des Bebauungsplanes lässt sich die ehemals festgesetzte extensive Dachbegrünung des Tiefgaragendaches nicht mehr realisieren. Als Ersatz hierfür wird eine Begrünung der innenliegenden Dachflächen der Neubebauung im Gutshofbereich, die als von außen nicht sichtbare Flachdächer ausgebildet werden können, festgesetzt. Diese Veränderung der Eingriffsregelung ist im Vorfeld der Bebauungsplanänderung der UNB vorgestellt worden.

5. Städtebauliches Konzept / Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich ändert sich mit dem 1. Änderungsentwurf das städtebauliche Konzept in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht. In Anbetracht des zu erwartenden Stellplatzbedarfes wurde lediglich die Fläche für die Tiefgaragennutzung vergrößert. Im gleichen Zuge musste dann auch die für diese Nutzung zulässige Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche von ehemals 45 % auf 48 % erhöht werden.

Für den Neubau im Gutshof werden nach wie vor für drei Vollgeschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss unter Einbeziehung der Bestandsgebäude 14.000 qm Geschossfläche geplant. Wenn im Kellergeschoss eine Tiefgarage errichtet werden soll, ist es möglich, hierfür die Geschossfläche um 48 %, d.h. um 6.720 qm, zu erhöhen.

5.2. Baustruktur

Für den Gutshofbereich bleibt das grundsätzliche Prinzip einer hufeisenförmigen im äußeren Erscheinungsbild zweigeschossigen Neubebauung, die die zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude einbezieht, auch im 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes bestehen.

Als Neuerung soll der Bebauungsplan zur Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität eine Glasüberdachung des entstehenden Innenhofes ermöglichen und für Türme bzw. eine Glasrotunde ausnahmsweise partielle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe zulassen.

Um den Anforderungen der Denkmalbelange (Ensembleschutz) gerecht zu werden, hat es zu den oben geschilderten Planänderungen, wie auch im Verfahren zum genehmigten Bebauungsplan, entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden gegeben.

5.3. Grünraum / Naturschutz

Die Veränderung der Eingriffsregelung wurde durch die Änderung der Festsetzung zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB) umgesetzt. (siehe Pkt. 2.4)

5.4 Verkehr / Stellplätze

Für erforderliche Stellplätze eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, im Kellergeschoss des Neubaus und unter der Hoffläche eine Tiefgarage zu errichten; letztere wird mit der Änderung des Bebauungsplanes vergrößert. Demzufolge vergrößert sich das Stellplatzangebot in der Tiefgarage wie folgt:

Stellplatzkapazität Tiefgarage

Bei einer Geschossfläche von 6.720 qm und der Annahme, das hiervon 75 % als Tiefgarage genutzt werden, ergibt sich bei einem Flächenbedarf von 25 qm je Stellplatz eine Tiefgaragenkapazität von ca. 200 Stellplätzen gegenüber ehemals 190 Stellplätzen.

7. Verfahrensstand

In der Sitzung am 26.01.2000 hat die Gemeindevertretung Marquardt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 26.01.2000 zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 17.04.2000 rechtskräftig geworden.

Den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeindevertretung Marquardt in ihrer Sitzung am 22.06.2000 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der 1. Änderungsentwurf vom 22.06.2000 gebilligt und gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zur öffentlichen Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Da die Abwägung der Stellungnahmen der TÖB's, Bürger haben sich nicht geäußert, keine Änderung des Entwurfes zur Folge hatte, wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 06.09.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" zur Satzung beschlossen.