

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr 1 Freizeit- und Sporthotel Potsdam - Land
der Gemeinde Uetz - Paaren

Grenzbeschreibung

Gemeinde: Uetz - Paaren
Gemarkung: Uetz
Fluren: 2 und 3
Im Norden: Südgrenze der L I. O 152, Flurstück 40 der Flur 3
und Flurstück 41 der Flur 2, ferner südliche Grenze
der Dorfstraße, Flurstück 49 der Flur 2.
Im Osten: Westliche Grenze des Fußes der BAB 10, Berliner Ring,
Flurstücke 67, 72, 73 der Flur 2.
Im Süden: Nördliche Grenze des Druckwassergrabens oberhalb des
Treidelweges am Sackrow-Paretzer Kanal, Nordgrenzen der
Flurstücke 45/6 und 45/7 der Flur 2.
In der Flur 3: Nördliche Grenze der Parzellen 54/2
und 55/1 sowie südliche Grenzen der Flurstücke 94 und
96/1.
Im Westen: Südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstückes
96/1.

1. ZWECK UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

- 1.1 Die Gemeindevertretung von Uetz-Paaren beschloß in ihrer Sitzung vom 20.2.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 für den Bereich vorstehend beschriebener Umgrenzung nach § 2 (1) BauGB.
- 1.2 In der gleichen Sitzung legte die Gemeindevertretung fest, den Planvorentwurf in der Zeit vom 30.4. bis 21.5.1992 zu jedermanns Einsicht auszulegen und am 21.5.1992 in der Gaststätte Uetz eine

Bürgeranhörung durchzuführen. Über diese Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung Uetz-Paaren am Donnerstag, dem 21.5.92, ist am 1.5.92 eine Niederschrift angefertigt worden. (siehe Anlage.)

- 1.3 Ergebnis der Bürgeranhörung ist ein Plankonzept, das der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde liegt. Im Planbereich soll für ein Freizeit- und Sporthotel, ein Sport- und Tenniszentrum, eine Reitsportanlage und zwei Golfplätze, ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) BauNVO sowie für eine Ferienhausanlage mit 200 Einheiten ein Sondergebiet gem. § 10 (1) BauNVO festgesetzt werden.

Die Erschließung erfolgt von der Landstraße L 152 aus. Grundzüge der Gestaltung und die Einbindung der Anlagen in die Landschaft sind Bestandteile der Bauleitplanung.

- 1.4 Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.
- 1.5 Städtebauliche Zielsetzung ist die Erstellung eines vielfältigen Erholungs-, Freizeit- und Sportbereichs.

2. ART UND MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Hotel".

Kern der Anlage soll ein Resort- Hotel internationaler Anforderung mit 500 Zimmern werden.

Auf einer Baulandfläche von 2,5 ha mit einer zugehörigen Freifläche von 2,0 ha für den Hotelgarten soll ein vielfältig gegliedertes, architektonisch anspruchsvolles Gebäude bis zu 3 - geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach als nichtrechnendes Geschoß erstellt werden.

Wegen der Einpassung in die Landschaft wird die Gebäudehöhe bis zur Trauflinie auf 16 m und bis zum First auf weitere 6 m über Geländehöhe beschränkt. Die Geländebegrenzungsfläche ist im B-Plan festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird als Grundfläche GR = 20.000 qm und die Geschoßfläche BGF = 60.000 qm Höchstgrenze festgesetzt. Geschlossene Bauweise ist bestimmt. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen bis in die Fläche des Hotelgartens dann überschritten werden, wenn im Ausgleich dafür auf der für das Hotel ausgewiesene Fläche freigehalten wird.

Unter dem Hotel ist ein eingeschobenes Parkdeck oder eine Tiefgarage vorgesehen. Weitere Hotelparkplätze sind auf einem eigenen Parkplatzgrundstück gegenüber dem Hotel dargestellt.

2.2 Sondergebiet gem. § 10 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Tennishallen- und Tennisfreiplätze an den Ferienhäusern."

Den Ferienhäusern benachbart ist ein zugehöriger Tennissportbereich mit bis zu 6 Hallen- und 6 Freiplätzen ausgewiesen. Dieser Tennisbereich soll auf einer Baulandfläche von 0,6 ha und einer zugehörigen Freifläche von 0,6 ha in 2-geschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundfläche GR von 5.000 qm und einer Geschoßfläche BGF von 8.000 qm verwirklicht werden.

2.3 Sondergebiet § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Ferienhausgebiet."

a) westliche Fläche.

Auf einer Baulandfläche von 7,5 ha sind 100 Ferieneinzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche GR von 15.000 qm und einer Geschoßfläche BGF von 22.500 qm zulässig. Mit einem Vollgeschoß und einer möglichen Wohnfläche in einem sonstigen, nicht rechnenden Geschoß sollen diese freistehenden Hausgruppen in sich abgeschlossene Wohnanlagen bilden. Offene Bauweise ist vorgeschrieben, jedoch können auch Doppelhäuser und Reihen aneinander gebaut werden, wenn die Bildung der im Plan schematisch dargestellten Häusergruppen damit erreicht wird.

b) östliche Fläche.

Auf einer Baulandfläche von 5 ha sind 70 Ferieneinzelhäuser

mit einer maximalen Grundfläche GR von 10.000 qm und einer Geschoßfläche BGF von 15.000 qm zulässig.

Sonstige Bauweise wie bei a.

c) östliche Fläche an das Hotel grenzend.

Auf einer Baulandfläche von 2,5 ha sind 30 Ferieneinzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche GR von 5.000 qm und einer Geschoßfläche BGF von 7.500 qm zulässig. Anstelle der Einzelhäuser können Ferienappartements in bis zu 2-geschossiger, geschlossener Bauweise errichtet werden. Ausserdem kann zusätzlich in dem Gebiet ein der Versorgung dienender kleiner Einkaufsbereich mit einer Grundfläche GR von 1.000 qm und einer BGF in gleicher Höhe entstehen. Die darin mögliche Einzelhandelsverkaufsfläche von 500 qm ist etwa je zur Hälfte für Sportartikel-Spezialgeschäfte und Artikel für den täglichen Bedarf (Lebensmittel) der Ferienhausgäste vorgesehen.

2.4 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Reiterhof u.-platz, sowie Poloplanlage."

Auf einer Baulandfläche von 7,6 ha mit einer zugehörigen Freifläche von 10 ha wird ein Reiterhof für 250 Pferde mit einer Grundfläche GR von 22.800 qm und einer Geschoßfläche BGF von 38.000 qm geschaffen. Die Bauweise ist 2-geschossig geschlossen.

In einer, dem historischen Ortskern Uetz in den Proportionen angeglichener Bebauung soll eine sehr stark gegliederte und architektonisch ausgewogene, durchgrünte Reitsportanlage entstehen.

2.5 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Tennishallen- u.-freiplätze."

Auf einer Baulandfläche von 3,8 ha und einer zugehörigen Freifläche von 1,6 ha wird auf einer Grundfläche GR bis zu 22.800 qm und einer Geschoßfläche BGF bis zu 30.400 qm ein Tennisbereich für maximal 15 Hallen- und 20 Freiplätze und zugehörige Squashplätze errichtet. Bauweise ist 2-geschossig geschlossen.

- 2.6 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Veranstaltungshalle", insbesondere für die Sportarten Tennis und Reiten.

Auf einer Baulandfläche von 2 ha wird ein Veranstaltungskomplex mit einer Grundfläche GR bis zu 12.000 qm und einer Geschoßfläche BGF bis zu 24.000 qm errichtet. Bauweise ist 2-geschossig geschlossen.

Die Höhenlage der Traufen wird auf bis zu 8 m über Gelände und die Höhenlage des Firstes auf bis zu 16 m über Gelände festgesetzt. Die Geländehöhe ist im B-Plan bestimmt.

- 2.7 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Golf."

2 Golfplätze, der Waldgolfplatz auf 52,4 ha und der Seegolfplatz auf 61,6 ha bestehen je aus 18 Bahnen (Grüns).

Genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Kleinflächige Unterstellmöglichkeiten und WC-Anlagen sind zulässig, wenn sie unter 30 qm Grundfläche und 2 m Höhe dem § 51 (1)1 der Bauordnung Brandenburg entsprechen. Die benötigten Umkleide- oder Bewirtschaftungsanlagen sollen dem Hotel- oder Tennisbereich angegliedert werden.

Die "Große Hecke" wird an zwei Stellen durch die Golfbahnen unterbrochen. Die Wasserläufe und Kanäle werden mit kleinen Stegen überbrückt.

- 2.8 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Art der Nutzung "Betriebshof."

Auf einer Baulandfläche von 1,25 ha und einer zugehörigen Freifläche von 0,75 ha ist mit einer Grundfläche GR von bis zu 5.000 qm und einer Geschoßfläche BGF von 10.000 qm eine 2-geschossige offene Bauweise zulässig.

Unterstellen für Maschinen und Geräte, der Platz- u. Gebäudepflege, Lager und Vorrat für alle Betriebsarten des Sondergebietes, Anlagen für Tierhaltung, Arbeits-, Aufenthalts- und Wohnräume für Personal sind zulässig.

2.91 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Art der Nutzung "Wald und Grünflächen."

4 schützenswerte Waldflächen in Größe von 14,2 ha, 0,8 ha, 1 ha und 3,1 ha - gesamt 19,1 ha - werden im Sondergebiet als zu erhaltender Wald festgesetzt.

Entlang de Sakrow-Paretzer Kanals bzw. der Autobahn werden 12,8 ha, 14,6 ha und 15,9 ha - gesamt 43,3 ha- als Grünland mit Schutzfunktion und als Abstandsflächen zu den sonstigen Sondergebieten ausgewiesen.

Entlang der Landstraße L 152 werden 2,9 ha, 7,3 ha und 1,2 ha - gesamt 11,4 ha - als Grünland mit Schutzfunktion und als Abstandsflächen zwischen den sonstigen Sondergebieten und der Landstraße dargestellt. In diese Flächen sind die Besucherparkplätze der Ferienhausgebiete eingebettet.

2.92 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Art der Nutzung "Grünland als Ausgleichsflächen."

Die westliche Fläche entlang des Havelkanals zwischen Sacrow-Paretzer Kanal und Landstraße 152 in Größe von 8,8 ha und die Fläche zwischen Uetzer Hauptgraben, Landstraße und Seegolfplatz in Größe von 8,9 ha werden als Grünland mit der zusätzlichen Funktion als Ausgleichsflächen ausgewiesen. In diesen werden über textliche Festsetzungen der Begrünung und Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

2.93 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Art der Nutzung "Landschaftspark."

Der zum Bereich des Gutshofes gehörende Park in Größe von 2,3 ha wird als Landschaftspark mit textlichen Anforderungen an Ausgestaltung und Pflege bestimmt.

3. SONSTIGE BAUGEBIETE

Der südlich der Dorfstraße gelegene Bereich in Größe von 1,1 ha wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Bereich ist mit der Kirche, Friedhof sowie dem Kindergarten, die zusätzlich als Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind und mit Wohnhäusern bebaut. Die Bebauung ist 2-geschossig, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.

4. BODENDENKMALE

Im Bereich der Kuhställe im äußersten Westen des Plangebietes liegt der archäologisch Fundplatz Nr. 1 der Gemarkung Uetz. Es handelt sich um ein Gräberfeld der Bronze- und Slavenzeit, das beim Bau des Paretz- Niederneuendorfer Kanals 1952 angeschnitten wurde. Die Ausdehnung dieses Gräberfeldes ist unbekannt. Nach Ansicht des Denkmalpflegers ist die Fundstätte durch den Bau der Kuhställe weitgehend zerstört worden.

Gemäß § 19 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmäler und Bodendenkmäler im Lande Brandenburg vom 22.7.1991 sind bei Bauarbeiten entdeckte Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte sowie die Leiter von Bauarbeiten, bei denen Bodendenkmäler entdeckt worden sind. Der Fundort ist in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Frist dieser Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach der Anzeige, soweit die oberste Schutzbehörde die Frist nicht angemessen verlängert, wenn eine sachgerechte Untersuchung oder Bergung der Baudenkmäler dies erfordert.

5. ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ

Die im Bebauungsplan als Baudenkmäler (D) gekennzeichneten erhaltenswerte Gebäude des Gutshofes und die Kirche sollen dem besonderen Schutz des § 172 unterstellt werden.

6. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

Die bauliche Gestaltung der Dächer, die Gliederung der Fassaden, die Dach- und Fassadenbegrünung werden durch textliche Festsetzungen bestimmt.

7. GRÜNORDNUNG UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Der Planung ist ein landschaftspflegerischer Beitrag über Fauna und Flora mit einer Biotopkartierung vorausgegangen. Ein Grünordnungsplanentwurf mit eigener Begrünung wird dem Bebauungsplan beigelegt und ist Verfahrensbestandteil der Offenlegungsfassung des Bebauungsplanes.

Auf die Umweltverträglichkeitsstudie zum Raumordnungsverfahren Teil D wird verwiesen. (siehe Anlage).

8. VERKEHR

8.1 Das Gebiet ist über den Bundesautobahnknoten Potsdam-Nord der BAB 10 (Berliner Ring) mit der Bundesstraße B 273 Potsdam - Nauen überörtlich erschlossen.

8.2 Der Ausbau der BAB 10 (Berliner Ring) ist von 4 auf 6 Streifen geplant. Es besteht die Tendenz, die vorhandenen Fahrbahnen ohne Randstreifen, zu 3-streifigen Richtungsfahrbahnen mit Randstreifen umzubauen und die Gegenrichtung mit einem neuen 3-streifigen Autobahnkörper zu ergänzen.

IM Abschnitt der Bebauungspläne wird dies als Ausbau nach Westen empfohlen. Gleiches wird auch von der Straßenbaubehörde angestrebt. Die Bundesstraße 273 soll, von Potsdam

kommend bis zur Anschlußstelle Potsdam - Nord um 2 Spuren erweitert werden.

8.3 Es ist vorgesehen, die Landstraße 152 innerhalb der Ortslage Uetz zu verlegen. Die scharfe und unübersichtliche Kurve der L 152 an der jetzigen Zufahrt zum Gutshof soll abgestuft und verkehrsberuhigt werden. Es ist geplant, die vom Autobahnknoten kommende Landstraße über das Grundstück der Amtsverwaltung zu verlängern und in weichem Bogen erst hinter der Ortslage wieder in die Trasse nach Paretz einzuschleifen.

8.4 Das Gebiet wird über die Landstraße Paretz erschlossen. Der Reiterhof, die Veranstaltungshalle und das Tenniszentrum werden über die gemeinsame Parkplatzzufahrt an die Landstraße angebunden. Die beiden Wirtschaftswege von der Landstraße ins Feld bzw. zu dem Betriebshof bleiben erhalten. Eine neue Straße führt in einer Schleife von und zur Landstraße. Über sie werden die verkehrsträchtigen Baubereiche - Hotel, Golfplätze und Ferienhausgebiete - erschlossen. An ihren Einmündungen sind Aufweitungen der Landstraße in Form von Linksabbiegespuren erforderlich. Vorhandene Alleebäume sind von dieser Aufweitung nicht betroffen. Zur Verbesserung der Gestaltung soll die nur noch zum Teil vorhandene Allee durch neue Alleebäume ergänzt werden. Auf einem vorhandenen Weg, der an eine Stichstraße im Ferienhausgebiet anbindet ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für sporadisch stattfindende Freizeitveranstaltungen (Angeln) am Sacrow-Paretzer-Kanal soll hier bedarfsweise eine Zufahrt ermöglicht werden. Zu anderen Zeiten soll die Zufahrt durch Schranke geschlossen werden. Die Zusage zur Einführung der Erschließungsstraße in die Landstraße ist durch die Straßenbauverwaltung erteilt.

8.5 Wesentliche verkehrliche Auswirkungen:

Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen um den Quell- und Zielverkehr, der verursacht wird durch:

500-Zimmer-Hotel
200 Ferieneinheiten
1 Tennissportanlage
1 Reitsportanlage
1 Betriebshof
2 Golfplätze mit je 18 Grün

Dieses Verkehrsaufkommen wird sich zu dem vorhandenen addieren. Bei Großveranstaltungen stellen die Besucher ihre Fahrzeuge auf einen Sammelparkplatz vor dem Ortseingang ab und werden per Shuttlebus zu den Veranstaltungen gebracht.

- 8.6 Das Verkehrsgutachten -Teil C des Raumordnungsverfahrens - ist dieser Begründung beigelegt.
- 8.7 Fuß-, Rad- und Reitwege sollen im gesamten Gebiet als durchgehendes Netz mit Anbindung an die vorhandenen Wege der Umgebung angelegt werden. Diese Wege sind im Freiflächengestaltungsplan (Teil A Ziff. 3 der planrechtlichen Festsetzungen nach § 9 (1, Baugesetzbuch) nachzuweisen.

9. VERSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Anschlüsse zur Ortslage Uetz.

10. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Durchführung der Planabsichten sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG DER ERSCHLIEßUNG

Zwischen der Gemeinde und dem Bauvorhabenträger wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen in dem die Finanzierung als städtebaulicher Vertrag nach § 124 BauGB gesichert werden soll.

Der Planer:

Trauer

Der Gemeindevertretervorsteher:

Beiß

Der Bürgermeister:

Geisel

Siegel:

Uetz, den 8.4.1993

Der Amtsdirektor:

Geisel

