



Beschluss

Vorlage-Nr. 0062/11

Anlagen:

eingebracht durch: Herr Wolfram
Kussatz

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

am: 10.11.2011

Beschluss-Nr.: 0062/11

Zuständigkeit:

Beratungsfolge		Sitzungs- datum	TOP	Vertreter gew. anw.		Abstimmungsergebnis				Beschluss- empfehlung
						ja	nein	enth.	ausg.	
3	SVV	19.12.2011	09	17	12	12	0	0	0	
2	Hauptausschuss	28.11.2011	07	5	4	4	0	0	0	X
1	Bau-/Wirtschaftsausschuss			5						<input type="checkbox"/>

Betreff: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) für den Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ostseite“ in Lychen und Empfehlung zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird der Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ostseite“ in Lychen Stand: 10.11.2011, bestehend aus den Festsetzungen (Teil A) und einem Übersichtsplan als Satzung beschlossen.
2. Die dazugehörige Begründung wird gebilligt. Da gemäß § 13a BauGB die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wurde gemäß § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet.
3. Die Verwaltung der Stadt Lychen wird beauftragt, nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Textbebauungsplan „Pannwitzallee–Ostseite“ in Kraft.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung Lychen hatte am 28.02.2011 mit Beschluss Nr. 0016/11 einen Einleitungsbeschluss für einen Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ostseite“ nach dem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauBG gefasst.

Die örtliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 erfolgte in der Templiner Zeitung am 01.07.2011.

Im gleichen Zeitraum erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauBG die Beteiligung der Behörden.

Es gingen keine Stellungnahmen der Bürger ein.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB für den Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ostseite“ erfolgte am 17.10.2011 in der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0059/11.

Die aus den abgewogenen Stellungnahmen der Behörden erforderlichen Einarbeitungen sind erfolgt, betrafen aber nicht die Grundzüge der bisherigen Planung, so dass auf eine erneute Beteiligung von Bürgern und Behörden verzichtet wird.

Der Textbebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lychen abgeleitet.

Finanzierung:

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Einnahme

☐ Ausgabe

in Höhe von €

planmäßig/überplanmäßig/außerplanmäßig

Die Finanzierung der Ausgabe ist gesichert durch:

☐ Mittelbereitstellung auf HHSt

in Höhe von €

☐ über-/außerplanmäßige/zweckgebundene Einnahmen auf

HHSt

in Höhe von €

☐ Mittelbereitstellung durch Sperrung von Haushaltsmitteln auf:

HHSt

in Höhe von €

HHSt

in Höhe von €

HHSt

in Höhe von €

☐ Mittelbereitstellung im selben Deckungskreis durch gebende

HHSt

in Höhe von €

Bemerkungen:

Kenntnisnahme:


Kämmerin


Fachamtsleiter


Bürgermeister


Änderungsempfehlungen:

Beschlussfassung

☒ Die Vorlage wird ungeändert zum Beschluss erhoben.

☐ Beschluss

Lychen, den 20.12.2011


Vorsitz. der Stadtverordnetenversammlung


Bürgermeister

ausgegangen am / durch	abgenommen am / durch
05.01.12 Deguel	24.01.12 Deguel



Stadt Lychen

Am Markt 1
17279 Lychen

Telefon: 039888 605-0
Telefax: 039888 605-29

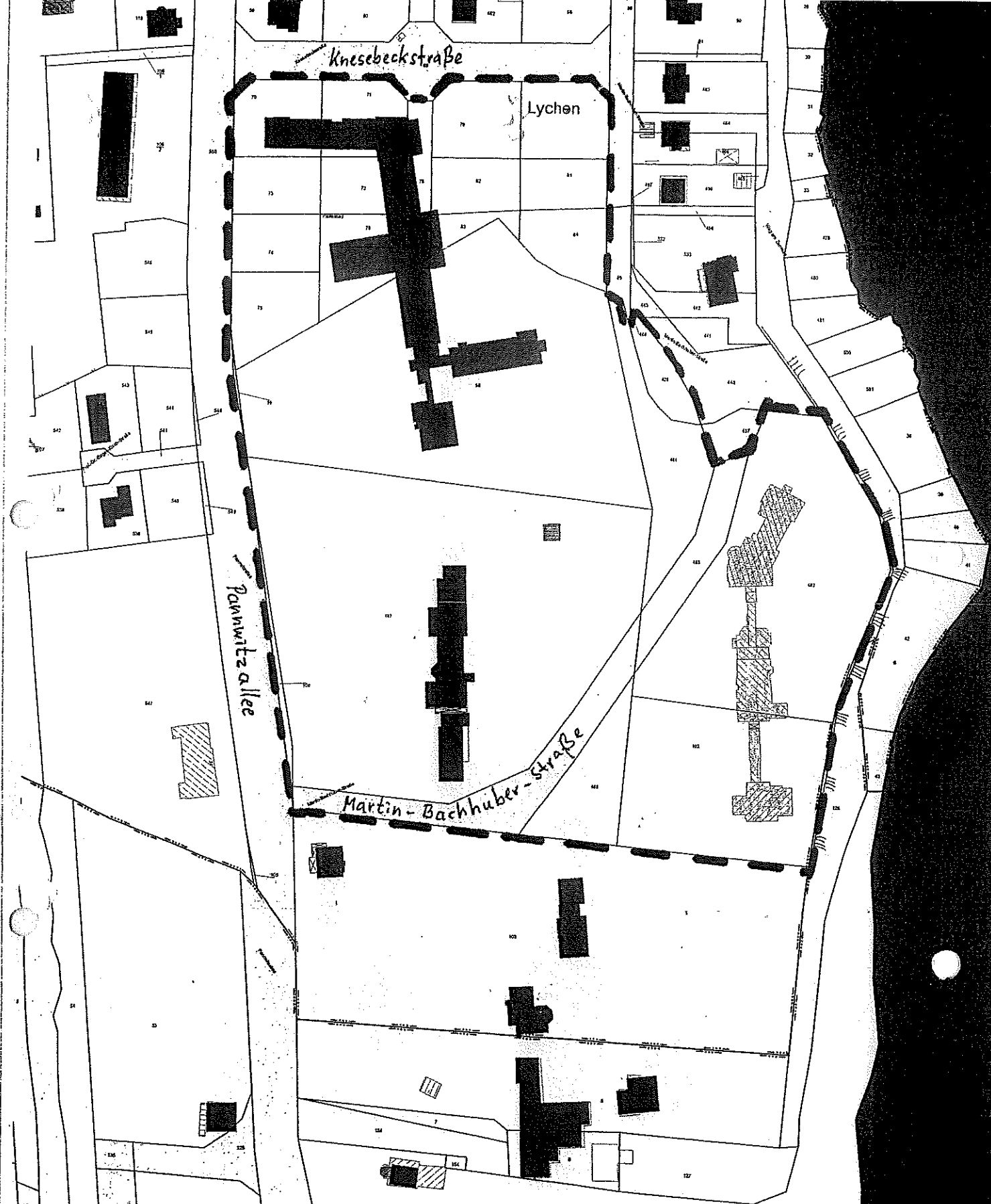
21.02.2001



Anlage 1

Übersichtslageplan zum
Geltungsbereich des Textbebauungs-
planes „Pannwitzallee-Ort“ in Lychen
M 1:2000

== = Grenze Geltungsbereich



Stadt Lychen
 Am Markt 1
 17279 Lychen

Telefon: 039888 605-0
 Telefax: 039888 605-29

ergänzt: Kussatz, 14.11.11 21.02.2011



Anlage 2

Übersichtslageplan zum
 Geltungsbereich des Textbebauungs-
 planes "Pannwitzallee-Ort" in Lychen
 M 1:2000

== = Grenze Geltungsbereich

|||| = Grenze Überschutzzone zum Innenbereich
 nach § 48 Bldg. NatSchG nach § 34 Bau.G.B.

Textbebauungsplan „Pannwitzallee – Ostseite“ in 17279 Lychen

Auf der Grundlage des § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen in ihrer Sitzung am 19.4.2011 den Satzungsbeschluss für folgenden Textbebauungsplan nach § 13 a Abs.1, Satz 2, Nr.1 gefasst.

A. Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1. Der räumliche Geltungsbereich

umfasst die Flurstücke Gemarkung Lychen, Flur 19, Flurstücke 70-84, 98, 100, 102, 439, 482-487 (Stand der Katasterdaten vom 01.01.2011).

Das Plangebiet befindet sich östlich der Pannwitzallee zwischen der Kreuzung Knesebeck-Straße und der Kreuzung Martin-Bachhuber-Straße in Lychen.

1.2. Diesem Textbebauungsplan ist ein Übersichtsplan mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches als Anlage 1 beigelegt.

2. Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung

2.1. Für folgende Flächen wird als Art der Baulichen Nutzung ein Sondergebiet Gesundheitspflege, Fremdenverkehr, Beherbergung gemäß § 11

Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt: Gemarkung Lychen, Flur 19 Flurstücke 70-84, 98, 102, 439, 482, 484, 485 und 487.

Die Darstellung entspricht dem Inhalt des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Lychen.

Im SO für Gesundheitspflege, Fremdenverkehr und Beherbergung gemäß § 11 BauNVO sind bauliche Anlagen (Gebäude und sonstige Vorhaben) zulässig, die für die Ausgestaltung des Sondergebietes notwendig oder zweckmäßig sind. Das sind z. Bsp. Hotelgebäude, Appartementshäuser mit Ferienwohnungen, Pensionsbetrieb, Gastronomieeinrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude (Schwimmhalle u. Sauna, Physiotherapie, Fitnessräume), medizinische Einrichtungen für Kurbetrieb, Beauty- und Spa-Tourismus sowie die Zweckbestimmung unterstützende bauliche Anlagen wie Rezeptionsgebäude, Tiefgarage, Freiterrassen, Außenpool, Sportanlagen (z.B. Tennis), Ausbildungseinrichtungen mit Internat, die der Art der baulichen Nutzung entsprechen, Wohnungen für Beschäftigte.

2.2. Für oberirdische Neubauten sind 2-geschossige Gebäude zulässig. Kellergeschosse sind zusätzlich zulässig.

Anbauten an die vorhandenen Klinikgebäude sind in Geschlossener Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO), sofern die Prüfung des Einzelvorhaben aus denkmalpflegerischer Sicht die Zulässigkeit ergibt.

- 2.3. Es wird als max. Größe eine GF von 19.999 m² festgesetzt. Die Grundfläche, der mit Boden bedeckten 3-geschossigen Tiefgarage wird dabei nach §19 Abs.4 Satz 4 BauNVO mit 33 % angerechnet.
Zur Erhaltung der bauzeitlichen Grundstrukturen des Heilstättengeländes kann die zusätzliche Bebauung nur durch die Anordnung kleinteiliger Bauten erfolgen.
- 2.4. An vorhandenen Gebäuden sind bauliche Erweiterungen möglich, sofern Pkt 1.4. 1. Satz eingehalten und die denkmalrechtliche Erlaubnis im Baugenehmigungsverfahren erreicht wird.
- 2.5. Nebengebäude sind als Nebenanlagen nach § 14 Bau Abs. 1 und 2 NVO zulässig, sofern sie für die Realisierung der Hauptnutzung erforderlich sind.
Die Einzelvorhaben werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und beurteilt.
- 2.6. Stellplätze sind nach § 12 Abs.1 BauNVO im erforderlichen Umfang zulässig
Garagenstellplätze sind nur in der geplanten Tiefgarage zulässig.
3. Verkehrs- und Grünflächen
- 3.1. Die Flurstücke 100, 483 und 486 der Flur 19 in der Gemarkung Lychen werden als Verkehrsfläche festgesetzt.
- 3.2. Für offene Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster.
- 3.3. Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als 1,25 m hohe offene Einfriedung zulässig.
Die genauen Standorte sind im Rahmen denkmalrechtlicher Erlaubnisverfahren einvernehmlich festzulegen.
Zusätzlich zu den Einfriedungen soll eine weitere Bepflanzung der im Geltungsbereich liegenden Freiflächen nicht ausgeschlossen sein. Auch andere Gehölze sollen – nach vorheriger Abstimmung mit der uDschB – zulässig sein.
Einfriedungen an der Außengrenze des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 3.4. Für Einfriedungen aus Gehölzen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

<i>Cornus sanguinea</i>	Echter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hedera Helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose

Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Alix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Eingriffe in Gehölzbestände sind nur für die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der erforderlichen Wege und Zufahrten im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig. Der Eingriff wird entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Lychen geregelt.
Die vorhandene Parkanlage ist zu erhalten und auszubauen.

4.2. Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG zu vermeiden. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten insbesondere für Fledermäuse (Gebäude, Höhlenbäume), zu untersuchen und zu kartieren. Die Beseitigung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ausschließlich im Rahmen eines Befreiungsverfahrens nach § 67 Abs. 2 BNatSchG möglich.

4.3. Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung der Gebäude wird vor Ort versickert.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Es befinden sich folgende Baudenkmale im Plangebiet:

- Kaiserin-Auguste-Victoria-Mittelstandsanatorium
- Cecilienheim mit Hauptgebäude und Wirtschaftsgebäude
- Gebäudegruppe der Klinischen Abteilung für Sport- und Arbeitsschäden einschließlich Schwimmhalle

5.2. Im Bereich des Plangebietes ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekannten Bodendenkmalen zu rechnen.
Es gelten die Bestimmungen §§ 9 (1) und 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, BbgDSchG.

5.3. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.
Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

- 5.4. Die Baustoffe der vorhandenen Fahrbahn – und Wegeoberflächen sind vor dem Ausbau auf Schadstoffe zu prüfen und danach entsprechend dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz) zu entsorgen.
- 5.5. Beim Auffinden von außerhalb der Gebäude liegenden Kellergewölben und Schutzbunkern sind diese vor dem Verfüllen nach Kampfmitteln und Schadstoffbehältern abzusuchen und gegebenenfalls ist die vorgeschriebene Entsorgung nach dem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz zu veranlassen.

B. Begründung zum Textbebauungsplan „Pannwitzallee – Ostseite“

1. Anlass, Erfordernis, Ziel, Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des ehemaligen Komplexes der Heilstätten von Hohenlychen. Der Großteil der hier vorhandenen Krankenhausgebäude entstand nach 1900 unter der Betreibergesellschaft des DRK. Nach 1945 wurden die Krankenhäuser durch die sowjetischen Armeetruppen in Deutschland weiter genutzt. Nach dem Abzug der sowjetischen Truppen im Sommer 1994 standen die Gebäude leer und verfielen zusehends. Ein Investor sichert seit 3 Jahren die Gebäude, da sie Bestandteil neuer Planungen für eine Neunutzung des Gesamtgeländes sind. Diese zukünftigen Nutzungen entsprechen dem von der Stadt Lychen 1997 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan und dem am 12.04.2006 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lychen, worin jeweils eine Nutzungsart des Gebietes als Sondergebiet nach § 11 BauNVO „SO GFB „ – Gesundheitspflege, Fremdenverkehr, Beherbergung – festgelegt wurde. In Zusammenhang mit der konkret werdenden Ausführungsplanung des Investors und der Verfestigung des Plangebietes des umgebenden Allgemeinen Wohngebietes, soll der hier vorliegende Textbebauungsplan das Bauplanungsrecht für die zukünftige angestrebte Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO – SO-GFB – festsetzen. Dabei sollen auch die notwendigen Ergänzungsbauten, wie Tiefgarage, Hallenbad, Fitnesscenter – die auf der Basis des § 34 Abs. 2 BauGB genehmigt werden sollen – Eingang finden.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den geplanten Versiegelungen ergibt sich aus dieser Textbebauungsplan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1, Satz 2, Nr. 1 BauGB erfüllt und damit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Eine Unterrichtung der Bürger fand – unter Einbeziehung der Unterlagen des städtebaulichen Rahmenplanes von 1997 - mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für 14 Tage im Rathaus statt.

Der Textbebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die Bebauung festlegen und die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung gewährleisten. Dabei sollen folgende Planziele erreicht werden:

- Festlegung der Art der Nutzung nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Gesundheitspflege, Fremdenverkehr, Beherbergung.
- Festsetzung der Zweckbestimmung der zulässigen baulichen Anlagen
- Klärung der Zulässigkeit von Umbaumaßnahmen und damit im Zusammenhang stehenden Erweiterungsbauten wie z.B. Schwimmbecken und Tiefgarage auf der Grundlage § 34 Abs. 2 BauGB.
- Klärung von Vorhaben des Denkmalschutzes für vorhandene Einzeldenkmale im Plangebiet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

Dieser Bebauungsplan gilt für den Bereich des Sondergebietes nach § 11 Bau NVO „SO Gesundheitspflege, Fremdenverkehr, Beherbergung“ in 17279 Lychen, gelegen an der Pannwitzallee

Der Bereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Lychen, Flur 19, Flurstücke 70-84, 98, 100, 102, 439, 482-487 (Stand der Katasterdaten vom 01.01.2011)

Das Plangebiet befindet sich östlich der Pannwitzallee zwischen der Kreuzung Knesebeck-Straße und der Kreuzung Martin-Bachhuber-Straße in Lychen. Diesem Textbebauungsplan ist ein Übersichtsplan beigelegt. Das Plangebiet hat eine Größe von 5,9327 ha.

2.2. Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet ist prägend bebaut mit 3 großen ehemaligen Klinikgebäuden, die z.Zt. folgende Grundflächen einnehmen.

- ehem. Auguste-Victoria-Klinik bestehend aus 3 Gebäuden mit Verbindungsgängen 1.582 m² Grundfläche
- ehem. Cecilienheim mit Haupt- und Wirtschaftsgebäude 1.007 m² Grundfläche
- ehem. Abteilung VII mit Schwimmbad 3.235 m² Grundfläche
5.824 m² Grundfläche

2.3. Vorhandene Erschließungssituation

Das Plangebiet grenzt direkt an folgende öffentliche Straßen:

- die Pannwitzallee
- die Knesebeckstraße
- Martin- Bachhuber-Straße.

Die Martin-Bachhuber-Straße geht in ihrem südlichen Abschnitt mitten durch das Plangebiet und ist in diesem Bereich z. Zt. nicht ausgebaut und auch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Gleichwohl steht dieser Straßenabschnitt im Eigentum der Stadt Lychen und dient bereits als Trasse für leitungsgebundene Medien. So sind in den städtischen Straßenflurstücken 483 und 486 der Flur 19 folgende Medienleitungen verlegt:

- Trinkwasserleitung (PE 110)
- Schmutzwasserkanal (Steinzeug, DN 200)
- Schmutzwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage
- Straßenentwässerungskanal (Beton, DN 300)

Am Nordende des Flurstückes 483 liegt darüber hinaus auch schon die Versorgungsleitung für Erdgas zur Verlängerung bereit.

Insbesondere für den Gebäudekomplex der früheren Abteilung VII bestehen darüber hinaus weitere Anschlussmöglichkeiten, z. T. mit vorbereiteten Anschlusspunkten, im Bereich der anliegenden Pannwitzallee bzw. der Knesebeckstraße.

Derzeit ist das Plangebiet an drei Stellen an das öffentliche Straßennetz der kommunalen Straßen angeschlossen.

- auf der Nordseite (östlich des Gebäudekomplexes der ehemaligen Abteilung VII) an die Knesebeckstraße
- auf der Westseite über die Ausfahrt der Martin-Bachhuber-Straße an die Pannwitzallee
- auf der Ostseite des Plangebietes mündet die Martin-Bachhuber-Straße ein.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgte bisher über asphaltierte bzw. betonierte Zufahrts- und Verbindungswege.

Die in den Stellungnahmen aufgeführten Kabelschutz- und Leitungsschutzanweisungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe sind zu beachten.

Grundsätzlich sind übergebene Planunterlagen nur für die anstehenden Baumaßnahmen zu verwenden.

Grundsätzlich sollen Erdkabel nicht innerhalb der Fahrbahn von Straßen verlegt werden. Die Bedarfsanmeldung zum Bezug der einzelnen Medien ist rechtzeitig beim Medienträger zu beantragen.

Vor Erdarbeiten sind grundsätzlich die Kabel- und Leitungsschutzanweisungen bei den Medienträgern zu beantragen.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Lychen ist im Plangebiet Eigentümerin der Flurstücke 100, 483 und 486. Alle anderen Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz eines Eigentümers.

3. Kommunale Vorplanungen

Am 24.03.1997 hatte die Stadt einen Städtebaulichen Rahmenplan „Armeelazarett Hohenlychen“ für das Plangebiet bestätigt, in dem die zukünftige Nutzung als Sondergebiet GFB dargestellt ist. Dieselbe planerische Darstellung wurde dann bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lychen übernommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lychen wurde am 12.04.2006 genehmigt.

Am 8.12.2005 hatte der Landkreis Uckermark den Bebauungsplan „Pannwitzallee-Westseite“ genehmigt, der dann am 10.03.2006 in Kraft trat und die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Bau NVO beinhaltet.

Südlich des jetzigen Plangebietes wurden in den Jahren 2010 und 2011 für mehrere Einzelvorhaben Baugenehmigungen mit dem Nutzungszweck Ferienwohnungen erteilt.

4. Altlasten

Für das Gebiet des ehemaligen sowjetischen Lazarettes wurden durch den Landkreis Uckermark umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt, die eine LCKW-Belastung der Böden insbesondere der ehemaligen Wäscherei und der Reinigungsmittelbehälter, außerhalb des Plangebietes ergaben. Der betreffende Abschnitt des belasteten Schichtenwasserleiter und der betroffene Boden sollen im z.Zt. laufenden Sanierungsverfahren bis Mitte 2013 von der Altlast befreit sein. Eine Beeinträchtigung der Nutzung der Flächen des Plangebietes ist durch die v. g. Altlast nicht gegeben (sh. Lageplan des 3. Zwischenberichtes zur Sanierung des LCKW-Schaden vom 23.02.2009).

5. Schutzgebiete, Schutzzonen

Naturräumliche Schutzgebiete und Schutzzonen befinden sich nicht im Plangebiet. Laut Schreiben des Landesbetriebes Forst Brandenburg vom 14.03.2011 befinden sich im Plangebiet auch keine Flächen, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind.

Im Plangebiet sind die vorhandenen Gebäude Auguste-Victoria-Klinik, Cecilienheim und der Gebäudekomplex der Klinischen Abteilung VII Einzeldenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalgesetzes.

Die 50 m Uferschutzzone lt. § 48 BbgNatSchG gilt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bei dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich aber um bebaute Innenbereichsgrundstücke. Damit verläuft die 50 m Uferzone an der östlichen Flurstücksgrenze und nicht im Geltungsbereich. (Anlage 2)

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für Gesundheitspflege, Fremdenverkehr, Beherbergung (GFB) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) festgesetzt. Mit der Festsetzung, die der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, den erteilten Baugenehmigungen im südlich daran gelegenen Gebiet und der Tourismusedwicklung des staatlich anerkannten Erholungsortes entspricht, soll es zu einer wirtschaftlichen Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Stadt Lychen kommen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit ist für alle Bauvorhaben gegeben, die eine Nutzung für die Gesundheitspflege, für den Fremdenverkehr oder für die Beherbergung zum Inhalt haben.

6.2. Verkehrsflächen

Die im Verlauf der Martin-Bachhuber-Straße gelegenen städtischen Flurstücke 100, 483 und 486 dienen der verkehrlichen inneren Erschließung des Plangebietes.

6.3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

6.3.1. Grundfläche

Die maximal überbaubare Grundfläche im Plangebiet wird mit 19.999 m² festgesetzt.

6.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist bei den 3 vorhandenen Einzeldenkmalgebäuden beizubehalten. Für die Tiefgarage werden 3 unterirdische Geschosse festgesetzt.

6.3.3. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, wobei die vorhandenen Verbindungsgänge zu neuen Teilgebäuden z. B. Hallenbad ergänzt werden können. Die geplante zusätzliche Bebauung soll maßvoll erfolgen und den bauzeitlichen Grundstrukturen des Heilstättengeländes durch die Anordnung vieler kleinteiliger Bauten nicht widersprechen.

Grundsätzlich ist die Anordnung zusätzlicher Gebäude, Nebengebäude und Anbauten innerhalb des Geltungsbereichs aus denkmalpflegerischer Sicht nicht ausgeschlossen. Die Einzelvorhaben werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und beurteilt.

6.4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

6.4.1. Minderung der Versiegelung

Alle vorhandenen und zukünftig nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind so zurückzubauen, dass eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit für den Boden wiederhergestellt wird.

Die Baustoffe der vorhandenen Fahrbahn- und Wegeoberflächen sind vor dem Ausbau auf Schadstoffe zu prüfen und danach entsprechend dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz) zu entsorgen.

6.4.2. Eingriffe in Gehölzbestände sind nur für die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der erforderlichen Wege und Zufahrten zulässig. Der Eingriff wird entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Lychen geregelt.
Die vorhandene Parkanlage ist zu erhalten und auszubauen.
Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten.
Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

6.5. Nachrichtliche Übernahmen

6.5.1. Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekannten Bodendenkmalen zu rechnen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Lage und Ausdehnung eines Bodendenkmales sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.5.2. Baudenkmale

Es sind folgende Einzeldenkmale im Plangebiet eingetragen:

- Gebäudegruppe der klinischen Abteilung für Sport- und Arbeitsschäden einschließlich Schwimmhalle (frühere „Abteilung VII)
- Kaiserin Auguste-Victoria-Mittelstandssanatorium
- Cecilienheim mit Haupt- und Wirtschaftsgebäude

7. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Lychen stellt für das Plangebiet einen Textbebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren auf. Dies ist zulässig, da die geplante zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und das Ziel des Bebauungsplanes die geordnete Entwicklung bereits baulich genutzter Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB ist. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener

- 6 -

Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs.4 BauGB), sowie von einer Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Danach sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2. Angaben zum Standort

Das Plangebiet war Bestandteil des ehemaligen Armeelazarettes Lychen, das am Südostrand der Stadt Lychen liegt und an den Stadtwald angrenzt.

Das Plangebiet ist in der Hauptsache mit 3 großen ehemaligen Klinikgebäuden bebaut, die als Einzeldenkmale unter Schutz gestellt wurden.

Geplant ist die Festsetzung einer maximalen Grundfläche mit max 19.999 m².

Diese Festsetzung entspricht dem Umfang der heutigen Bebauung, erweitert um die geplanten Ergänzungsbauten (sh.Pkt.) und notwendigen Stellplatzflächen der geplanten Tiefgarage und dazugehörige Zufahrten und Wege.

7.3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ und nicht in einem Schutzgebiet nach der FFH Richtlinie und auch nicht in einem Vogelschutzgebiet - SPA.

Im Sommer 1996 erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen, der Landnutzungen und der Bäume für das Gesamtgelände ehemaligen Armeelazarettes (ca. 19 ha) durch die Gesellschaft für Landschafts-, Landes- und Umweltplanung, Fernerkundung und digitale Verarbeitung von Planungsdaten mbH (Luftbild und Planung), Potsdam.

Das jetzige Plangebiet ist auch in diesen Untersuchungen kartiert, ausgewertet und mit Entwicklungszielen benannt worden.

7.4. Aussagen des Grünplanerischen Rahmenkonzeptes vom November 1996

Ausgehend von den im Punkt 7.3. erfolgten Kartierungen werden für 4 Bereiche des Gesamtgeländes des sowjetischen Armeelazarettes Grünplanerischen Konzepte für die zukünftigen Nutzungen abgeleitet. Das Plangebiet des jetzigen Textbebauungsplanes ist dabei lagemäßig Bestandteil des Gebietes „Parklandschaft“. Dort werden folgende Aussagen getroffen:

Parklandschaft

Leitbild:

Die waldartige Parklandschaft mit gestalteten Freiflächen bildet ein wichtiges und verbindendes Element zwischen den anspruchsvoll gebauten Klinikgebäuden im Landhausstil der späten Gründerzeit sowie den angrenzenden Waldflächen.

Schwerpunkt:

Im Geltungsbereich des B-Planes gibt es laut Stellungnahme der unteren Forstbehörde keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes.

Der Schwerpunkt in diesem zentralen Bereich liegt in dem Erhalt und der gezielten Entwicklung der in den vorhandenen Freiflächenstrukturen und des Waldcharakters liegenden Potentiale. Durch eine verbesserte Wegeführung soll die Erlebbarkeit der Parklandschaft und ihre Beziehung zur Landschaft wieder hergestellt werden.

Defizite:

Der derzeitige Zustand der Parkanlage weist aufgrund längerer Vernachlässigung einen unbefriedigenden Pflegezustand auf, der sich in einem Zuwachsen der Freiflächen sowie teilweise in einer mangelnden Qualität und einem „Durchwachsen“ der Gehölzstrukturen widerspiegelt. Ehemalige Sichtbezüge sind verlorengegangen. Die vorhandene Relieferung des Geländes ist nur noch in Teilbereichen vollständig zu erleben. Das historische Wegenetz ist durch neu entstandene Wege und das hohe Maß der Versiegelung, die sich nicht immer dem Gesamtkonzept anpassen, nur noch in Teilabschnitten erkennbar. Die gebäudenähe Grüngestaltung weist starke Defizite auf. Besonders in den Randflächen haben sich aufgrund mangelnder Gestaltung bzw. Nutzungszuweisung Problembereiche mit wilder Entsorgung ergeben. Die wertvollsten Freiflächen sind ostexponiert, es fehlen der künftigen Nutzung entsprechende west- bzw. südexponierte Ergänzungen.

Konzept:

Durch eine gezielte Gliederung und Entwicklung der vorhandenen Gehölz- und Freiflächenstrukturen wird eine Aufwertung der Parklandschaft erreicht. Die Schaffung und Wiederherstellung von Sichtbezügen zu den Gebäuden und zum Zenssee durch punktuellen Auflichten von Gehölzbeständen unter Einbeziehung der bestehenden Relieferung trägt ebenfalls dazu bei, das Gelände gestalterisch wiederzubeleben. Insbesondere bei der gebäudenähen Grüngestaltung („Schmuckbereiche“) ist mit Hilfe von Fotos eine Berücksichtigung der historischen Vorgaben zur Pflanzenverwendung anzustreben.

Die Schaffung einer großen zentralen Grünfläche unter Einbeziehung des ehemaligen Versammlungsplatzes, die sich westlich der Pannwitz – Allee fortsetzt, lässt eine dem Gesamtkonzept förderliche Verbindung zwischen den bisher getrennt wirkenden Teilflächen herstellen. Als westorientierte Grünfläche ergänzt sie die bislang fehlende Aufenthaltsqualität in den Nachmittags- und Abendstunden.

Das gestalterische Einbinden von Randflächen in das Gesamtkonzept durch stellenweise Überarbeitung des Wegekonzeptes, bzw. deutliche Nutzungszuweisungen wertet diese Flächen auf und verhindert so das Entstehen von „Restecken“, die für Abfallentsorgungen genutzt werden. Trotzdem sollte darauf geachtet werden, dass ebenso ausgewählte Bereiche für eine dynamische Entwicklung der Vegetation vorgesehen werden, um eine gewisse „Lebendigkeit“ der Landschaft zu erhalten. Dafür bieten sich besonders Übergangsbereiche zu den Waldflächen an.

7.5. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird zukünftig mit den o. g. Nutzungen als Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung genutzt. Ausgehend von den Zielvorstellungen des Investors ist von einer lärmarmen Nutzung des gesamten Plangebietes auszugehen. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Gebiet an, in dem die vorhandenen Gebäude für Ferienwohnungen genehmigt werden. Im Westen des Plangebietes liegt hinter der Haupteinfahrtsstraße Pannwitzallee das Allgemeine Wohngebiet des B-Plangebietes „Pannwitzallee West“. Im Norden liegt ein von der tatsächlichen Eigenart einzustufendes Allgemeines Wohngebiet und im Osten grenzt der bewaldete Uferstreifen des anliegenden Zenssee.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

Vorbelastung

keine

Bewertungen

- Erholungsfunktion der südlich angrenzenden Ferienhausnutzung
= nicht betroffen von der Plangebietsnutzung
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion der westlich und nördlich angrenzenden
Allgemeine Wohngebiete
= nicht betroffen

Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung hat aufgrund des Nichtvorhandenseins von außenliegenden Freizeitsportstätten keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der o. g. angegebenen Flächen. Damit liegen die vom Plangebiet ausgehenden Belastungen nicht höher als sie ohnehin im Allgemeinen Wohngebiet entstehen. Da die Hauptzufahrt für das Plangebiet direkt von der Pannwitzallee in die Bachhuber-Straße erfolgen soll, kommt es auch nicht zu einer höheren Verkehrsbelastung der Kneisebeckstraße. Die Rekonstruktionsarbeiten werden nicht anderen Baulärm erzeugen, als er in den Allgemeinen Wohngebieten auch auftreten darf.

7.6. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet stellt im jetzigen Zustand eine waldnahe, durch Freiflächen gegliederte Parklandschaft mit solitär wirkenden, anspruchsvoll gebauten Gebäuden als Verbindung der Elemente zu den angrenzenden Waldflächen bzw. zu den anschließenden Siedlungsflächen dar. Dieser Zustand wird nur verbessert indem die z. Zt. ruinösen Gebäude durch eine Rekonstruktion wieder zur alten Schönheit zurückfinden und die vorhandene Parklandschaft unter Beachtung von Grundregeln des Natur- und Landschaftsschutzes sichtbar gemacht und entwickelt wird und historisch vorhandene Sichtachsen wiederhergestellt werden. Das Plangebiet gehört entsprechend dem Kartierungsgebiet von 1997 zum Biotoptyp „Einzel- oder Reihen-

haussiedlung, Villensiedlung, alter Siedlungsbereich mit parkartiger Struktur“. Daran wird sich durch die Verwirklichung der o. g. Ziele im Plangebiet nichts ändern. Für Vögel kommt es zu keiner Verschlechterung des Lebensraumes, da durch die Wiederherstellung der Parklandschaft die Lebensräume erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Die das Plangebiet umgebenden Lebensräume im Stadtwald, im Uferwald des Zenssees und in der schon mit Lindenbäumen ergänzten Baumallee an der Pannwitzallee werden von den geplanten Nutzungen und den dazu erforderlichen Bauarbeiten nicht betroffen. Hinsichtlich der vermutlich vorhandenen Quartiere von Fledermäusen in den alten zum Teil offenen Klinikgebäuden sind im Rahmen der Ausführungsplanung aktuelle Begehungen durchzuführen und entsprechende Maßnahmen zum möglichen Erhalt der Quartiere zu prüfen. Kompensationen durch Aufhängung von Fledermauskästen sind bei Verlust von Quartieren durchzuführen. Die Klärung der artenschutzrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen auf der Baugenehmigungsebene ist auch für die im Plangebiet zu erwartenden europäischen Vogelarten, hier insbesondere Gebäude- und Höhlenbrüter, sowie für den Eremiten bei einer notwendigen Beseitigung von Laubbäumen erforderlich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

Vorbelastung

Verschlechterung des Gebäudebestandes
durchgeführte Erschließungsmaßnahmen

Bewertung

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - Biotopfunktion | = mittel |
| - Biotopvernetzungsfunktion | = nicht betroffen |

Auswirkungen

Die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen in der Zulässigkeit einer, gemessen an der bebauten Fläche geringflächigen Erweiterung des Baubestandes. Die mit der Umgestaltung der Parkanlage verbundenen Neuversiegelungen werden ausgeglichen durch die Entsiegelung der alten Zufahrten und Zugänge aus Asphalt bzw. Beton. Die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vögeln und Fledermäusen ist zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Ausnahmeanträge gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu stellen.

7.7. Boden und Wasser

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Die Böden sind durch die Bebauung seit 1900 anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt. Lage und Ausdehnung eines Bodendenkmales sind im Plangebiet nicht bekannt, zu beachten ist aber Punkt 6.5.1.

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten nachgewiesen, jedoch befindet sich eine LCKW-Altlast im Boden, südlich des Plangebietes, deren Beseitigung von 2011 bis 2013 erfolgt.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe wurde auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht verwiesen. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Beim Auffinden von außerhalb der Gebäude liegenden Kellergewölben und Schutzbunkern sind diese vor dem Verfüllen nach Kampfmitteln und Schadstoffbehältern abzusuchen und gegebenenfalls ist die vorgeschriebene Entsorgung nach dem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz zu veranlassen.

Schutzgebiete

keine

Vorbelastung

Durch die Nutzung als Klinikgebäude ab 1900 ist der Boden in großen Teilen anthropogen überprägt. Daher kann der im Plangebiet anstehende Boden in seinem Natürlichkeitsgrad als mäßig bis nachrangig eingestuft werden, da selbst mehrere Hügel nur künstliche Luftschutzbunkieranlagen bedecken.

Bewertung

- | | |
|--|-------------|
| - Biotopische Lebensraumfunktion | = gering |
| - Bindungs- und Pufferungsvermögen | = gering |
| - Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt | = mittel |
| - Archivfunktion | = betroffen |

Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Die zulässige Versiegelung wird im gesamten Plangebiet im Vergleich mit dem jetzigen Zustand nur gering erhöht und wird bei etwa 34 % der Plangebietsfläche liegen.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten, da die heutige Bebauung und Versiegelung bereits vorhanden ist und nur unwesentlich erhöhen wird.

Insbesondere während einer Bauphase besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird.

7.8. Klima und Luft

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Großklimatisch liegt das Plangebiet im Mecklenburgischen – Brandenburgischen Übergangsklima des Nordbrandenburgischen Seengebieres.

Es unterliegt einem häufigen Wechsel von maritimen und kontinentalen Einflüssen. Die kontinentalen Einflüsse sind im Winterhalbjahr häufiger als im Sommerhalbjahr. Das durchschnittliche Niederschlagsdargebot liegt zwischen 530 und 650 mm/a. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8°C. Die bioklimatischen Funktionen des Plangebietes werden durch die menschlichen Nutzungen nicht verändert, da die hiesigen Siedlungsräume grundsätzlich zu klein sind, um das lokale Klima zu beeinflussen.

Die Stadt Lychnitz hatte im Rahmen ihrer Anerkennung als staatlicher Erholungsort ein lufthygienisches Gutachten beauftragt, dass zu dem Ergebnis einer geringen lufthygienischen Belastung des Gebietes kam.

Schutzgebiet

kein Schutzgebiet

Vorbelastung

vorhandene Bebauung

Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden lokalklimatischen Veränderungen zu erwarten. Klimatische Ausgleichsfunktionen und der Luftaustausch (hier insbesondere zwischen Land- und Seefläche) werden nicht beeinträchtigt. Selbst eine geringe Erhöhung der versiegelten Flächen ändert daran nichts.

7.9. Landschaft

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandenen 100-jährigen drei Klinikgebäude mit der umgebenden Parkanlage und dem umgebenden Baumbestand nach Osten, Süden und Westen.

Die landschaftliche Eigenart des Plangebietes ist geprägt durch die geringe Bebauungsdichte und Abgeschlossenheit durch den o. g. Baumbestand. Durch den Textbebauungsplan soll die Wiedernutzung der vorhandenen 3 Klinikgebäude mit notwendigen Ergänzungsbauten ermöglicht werden.

Schutzgebiete

Keine Schutzgebiete

Bewertung

- landschaftsästhetische Funktion = hoch

Auswirkungen

Es wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart des Plangebietes und zur maximalen Grundfläche im Plangebiet keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

7.10. Kultur und Sachgüter

Durch die Wiedernutzung der 3 unter Einzeldenkmalschutz stehenden Klinikgebäude ist deren baulicher Bestand für einen nachfolgenden Zeitraum gesichert. Neben dem Erhalt der Gebäude als Baudenkmal wird damit aber auch an die soziale Komponente der DRK-Lungenheilstätten und deren Begründer – Prof. Dr. Pannwitz die Erinnerung bewahrt.

7.11. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und Zusammenfassung

Im Ergebnis der Betrachtungen von Pkt. 7.1 – 7.10 wird eingeschätzt, dass es durch die Festsetzung des Textbebauungsplanes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktionen kommen wird.

Bei einer geplanten, notwendigen Beseitigung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten, z. Bsp. von Ruinen ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung deren Nutzung durch geschützte Arten zu prüfen und gegebenenfalls sind dann Ausnahmeanträge gemäß § 67 Abs.2 BNatSchG zu stellen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Bau GB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 Bau GB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Textbebauungsplan „Pannwitzallee – Ost“ in Lychen
Verfahrensvermerke für das Verfahren nach § 13 a BauGB

B. Verfahren


1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2011 und Antwort vom 08.07.2011 beteiligt worden.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Entwurf des Textbebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.07.2011- 16.08.2011 während der Dienststunden in der Stadt Lychen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.07.2011 in der „Templiner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.


Lychen, den 16.12.2011


Bürgermeister

4. Die Satzung des Textbebauungsplanes „Pannwitzallee-Ost“ wird hiermit ausgefertigt.
5. Die Inkraftsetzung des Textbebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Textbebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.12.2011 in der „Templiner Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.12.2011 in Kraft getreten.

Lychen, den 23.12.2011


Bürgermeister



Textbebauungsplan „Pannwitzallee – Ost“ in Lychen
Verfahrensvermerke für das Verfahren nach § 13 a BauGB

A. Beschlüsse

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat in ihrer Sitzung vom 28.02.2011 den Aufstellungsbeschluss für einen Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ost“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2011 in der Templiner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lychen, den 16.12.2011


Bürgermeister

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.2011 den Entwurf des Textbebauungsplanes mit dazugehöriger Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Lychen den 16.12.2011


Bürgermeister


3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 15.11.2011 mitgeteilt worden.

Lychen, den 16.12.2011


Bürgermeister

4. Der Textbebauungsplan wurde am 19.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Textbebauungsplanes wurde mit demselben Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2011 gebilligt.

Lychen, den 20.12.2011


Bürgermeister