

**Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a (3)
Baugesetzbuch (BauGB) zum geänderten Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in
Lebus“ der Stadt Lebus**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 14.04.2026 den geänderten Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ der Stadt Lebus, bestehend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP), des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und der Begründung mit jeweiligen Anlagen in der Fassung vom 16.03.2026 gebilligt.

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus wurde in gleicher Sitzung beschlossen, dass der geänderte Planentwurf, bestehend aus den o. g. Planunterlagen, gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Amt Lebus öffentlich auszulegen ist.

Ebenfalls sind die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB zur Stellungnahme aufzufordern und über die Beteiligung der Öffentlichkeit zu informieren.

Grund des geänderten Planentwurfes bzw. der erneuten Beteiligung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen hat der Vorhabenträger die Änderung des bereits als Satzung beschlossenen, jedoch noch nicht in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der ursprüngliche Satzungsbeschluss wurde durch die SVV Lebus am 18.06.2025 gefasst und mit Beschluss der SVV Lebus vom 14.04.2026 wieder aufgehoben.

Gemäß seinem Antrag soll die bisher geplante innere Erschließung im westlichen Teilbereich des Plangebietes, gegenüber der Satzungsfassung, verändert arrangiert bzw. umverlegt werden.

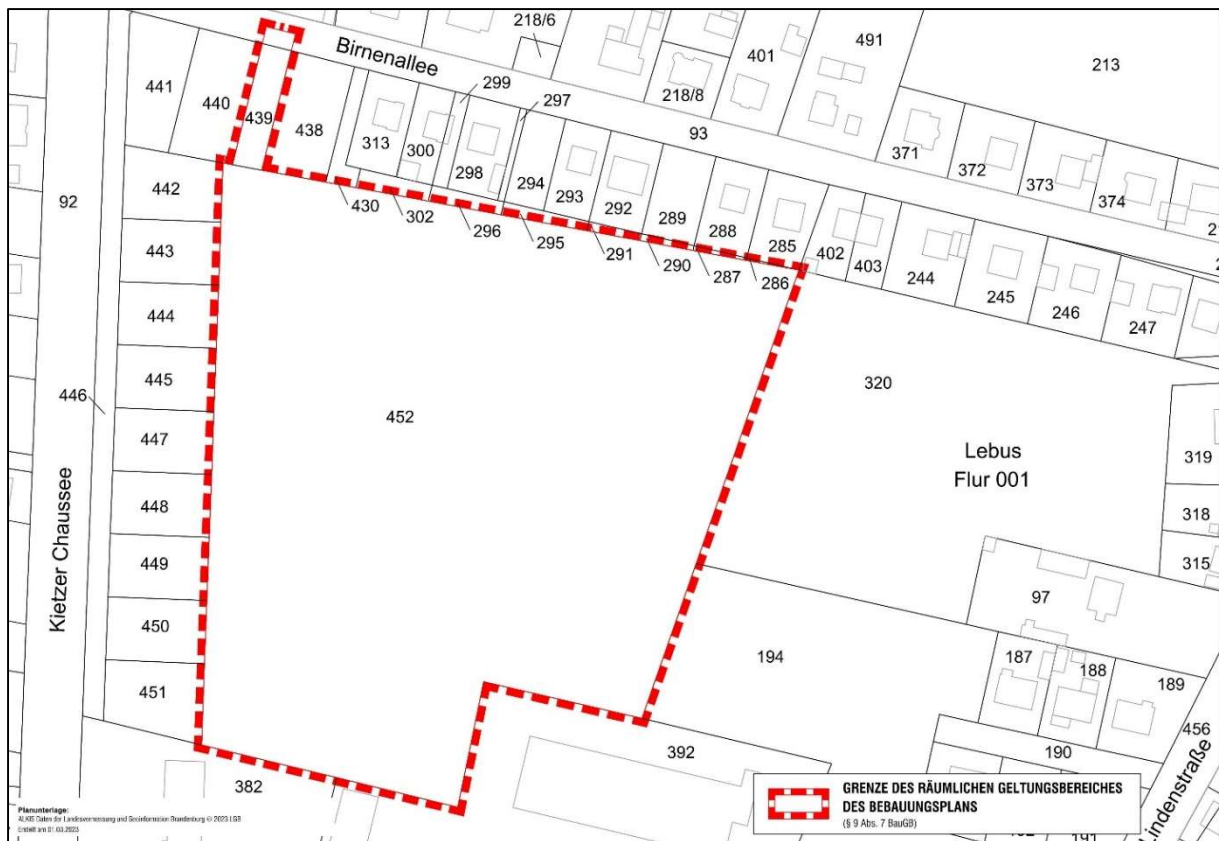
Zum geänderten Planentwurf sieht die neue, d. h. geänderte Konzeption des Vorhabenträgers vor, dass der westliche Straßenabschnitt des geplanten inneren Erschließungsringes in Richtung Westen verschoben wird, so dass auch eine Erschließung von weiteren, westlich angrenzenden Wohngrundstücken (bebaubar nach § 34 BauGB) möglich wird.

Die neu geplante doppelte Erschließung vermeidet, hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, eine Mehrversiegelung durch parallel angelegte, einseitige Erschließungswege. Zudem würde hierdurch die Bundesstraße entlastet werden und die ansonsten einseitige verkehrliche und technische Erschließung könnte optimiert werden.

Plangebiet

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich des vBP (Plangebiet) befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Lebus und ist von Bebauung umgeben. Er umfasst die Flurstücke 452 und 439 (Gemarkung Lebus, Flur 001) und wird durch deren äußere Flurstücksgrenzen abgegrenzt.

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Freifläche dar und wird noch als Landwirtschaftsfläche genutzt.



Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung - Planverfasser

Planziel

Mit dem vBP soll Bauplanungsrecht als planerische Voraussetzung für die private Erschließung (Anbindung an die Birnenallee) und für die bauliche Nutzung, d. h. für den Bau einer Wohnanlage bzw. Pflegeeinrichtung für ältere Menschen / Senioren durch den Eigentümer der Grundstücke (Vorhabenträger) geschaffen werden.

Der geänderte Entwurf weist weiterhin drei Wohngebiete und ein Mischgebiet im Übergang zu den angrenzenden Gewerbeflächen aus. Die geplante innere Erschließung wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg sowie mit Geh- Fahr und Leitungsrechten festgesetzt. Fachgutachten zu den Belangen des Immissionsschutzes sowie des Artenschutzes und der Grünordnung wurden erarbeitet. Die Ergebnisse wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden keine unzumutbaren Belastungen festgestellt, die gesonderte Festsetzungen erfordert hätten. Neben den grünordnerischen Festsetzungen im Plan, werden Maßnahmen zum Artenschutz notwendig, die im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt werden müssen (Lerchenfenster und Schutzzaun für Zauneidechsen).

Art des Bauleitplanverfahrens und Hinweis zu den Belangen des Natur- und Umweltschutzes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024 beschlossen, den vBP „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (Umweltbericht) im beschleunigten Verfahren fortzuführen.

Seit der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird das Verfahren auf Basis von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgesetzt. Die Neubewertung der Lage des Plangebiets hat ergeben, dass die Voraussetzungen für dieses

Verfahren – insbesondere die geplante Nachverdichtung bei einer Grundfläche von unter 20.000 m² – vorliegen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten /vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB zum geänderten Planentwurf

Infolge der Änderung des Planentwurfes wird gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB der geänderte Planentwurf erneut veröffentlicht bzw. werden die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Der vBP „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ der Stadt Lebus wurde in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Verschiebung des westlichen Straßenabschnittes des geplanten inneren Erschließungsringes in Richtung Westen
- Verlagerung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes - WA 3, aufgrund der Verschiebung des Straßenabschnittes in Richtung Osten
- Erweiterung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Bereich der Verkehrsfläche) in Form eines Stiches auf die westliche Teilfläche des festgesetzten Mischgebietes

Der geänderte Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ der Stadt Lebus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der dazugehörigen Begründung (Stand 16.03.2026) inklusive Anlagen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Inhalt dieser Bekanntmachung werden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie i. V. m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)

ab dem 15.06.2026 bis zum 17.07.2026

auf der Homepage des Amtes Lebus <https://www.amt-lebus.de/> → „Verwaltung“ → „Bekanntmachungen“ (<https://www.amt-lebus.de/bekanntmachungen/index.php>) sowie unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen, in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung (Amt Lebus), Breite Straße 1, 15326 Lebus, Zimmer 118 zu den Sprechzeiten:

Montag 8:00 Uhr 12.00 Uhr und 13.00 Uhr 15:30 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr 12.00 Uhr und 13.00 Uhr 18:00 Uhr
Mittwoch 8:00 Uhr 12.00 Uhr und 13.00 Uhr 15:30 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr 12.30 Uhr und 13.30 Uhr 15:30 Uhr
Freitag 8:00 Uhr 12.00 Uhr

sowie nach telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefon-Nr. 033604 / 44565 auch außerhalb dieser Zeiten, zur Verfügung gestellt.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte der Planung während der o. g. Sprechzeiten des Amtes erhalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit am Planentwurf unterrichtet.

Abgabe von Stellungnahmen

Während der Veröffentlichungsfrist kann Jedermann Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweise **nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfs** einreichen.

Die Stellungnahmen sind schriftlich dem Amt Lebus per E-Mail an:

k.bittelmann@amt-lebus.de

abzugeben. Ferner ist es möglich bei Bedarf die Stellungnahmen zum geänderten Planentwurf während der o. g. Sprechzeiten des Amtes auch zur Niederschrift vorzubringen oder per Post an das Amt Lebus Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, Breite Straße 1, 15326 Lebus einzureichen.

Hinweise zur Abgabe

Verspätet bzw. nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ der Stadt Lebus unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Datenschutzinformation

Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zuge der öffentlichen Auslegung erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt.

Lebus, den 26.05.2026

Bartsch
Amtdirektor