

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ der Stadt Lebus



im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

-

für das Gebiet zwischen den Straßen Birnenallee und
Kietzer Chaussee am nördlichen Stadtrand der Stadt Lebus

-

für die Flurstücke 452 und 439

- Flur 001 -

- Gemarkung Lebus -



Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: geänderter Entwurf 16.03.2026

Änderungen zum geänderten Entwurf sind gegenüber dem Stand 01.06.2025 i. d. F. des
Satzungsbeschlusses in **türkis** kenntlich gemacht

Exemplar für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	7
2	Erfordernis der Planung	7
3	Bauplanungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan	7
4	Bauleitplanverfahren	9
5	Abgrenzung des Geltungsbereichs	11
6	Beschreibung des Plangebiets	13
6.1	Eigentumsverhältnisse.....	13
6.2	Topographie.....	13
6.3	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet	14
6.4	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet	14
6.5	Verkehrerschließung	18
6.6	Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation	18
6.7	Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen.....	21
6.8	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	24
6.9	Sonstige Nutzungseinschränkungen	24
7	Planunterlage	25
8	Planerische Ausgangssituation	25
8.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	25
8.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	26
8.1.2	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	30
8.1.3	Stellungnahme der Landesplanung	31
8.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	32
8.2.1	Sachlicher Teilregionalplan - „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“	33
8.2.2	Stellungnahme der Regionalplanung	35
8.3	Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	36
8.4	Satzungen	38
8.4.1	Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Lebus	38

8.4.2	Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Lebus	39
9	Städtebauliches Konzept.....	40
9.1	Bebauung und Nutzung	41
9.2	Verkehrs- und Wegeerschließung	43
9.3	Technische Infrastruktur.....	44
10	Planinhalt und Festsetzungen.....	47
10.1	Art der baulichen Nutzung	47
10.1.1	Planfestsetzung: Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) und Textfestsetzung: 1.1.....	47
10.1.2	Planfestsetzung: Mischgebiet (MI) und Textfestsetzung: 1.2.....	48
10.1.3	Textfestsetzung: 1.3.....	49
10.2	Maß der baulichen Nutzung	49
10.2.1	zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ)	49
10.2.2	zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse	50
10.2.3	zeichnerische Festsetzung: Traufhöhe (TH) in Metern über NHN und	51
	Textfestsetzung: 2.1	51
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	53
10.3.1	zeichnerische Festsetzung: offene Bauweise.....	53
10.3.2	zeichnerische Festsetzung: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)..	53
10.4	Verkehrsflächen.....	54
10.4.1	zeichnerische Festsetzung: öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	54
10.4.2	Textfestsetzung: 3.1.....	54
10.4.3	zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg).....	55
10.5	Grünflächen	55
10.5.1	zeichnerische Festsetzung: private Grünfläche	55
10.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	56
10.6.1	zeichnerische Festsetzung: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche und Textfestsetzung: 5	56
10.7	Grünordnerische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) – Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	57

10.7.1	Textfestsetzung: 4.1 und 4.2	57
10.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	59
10.8.1	Textfestsetzung: 4.3.....	59
10.8.2	zeichnerische Festsetzung: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Textfestsetzung: 4.460	
10.9	Gestalterische Festsetzungen - Dächer (Örtliche Bauvorschriften)	61
10.9.1	Textfestsetzung: 6.....	61
10.10	Hinweise	62
10.10.1 1. Kampfmittel (H)	62
10.10.2 2. Artenschutz (H)	62
10.10.3 3. Bodendenkmale (H)	63
11	Flächenaufteilung.....	63
12	Verfahren	63
12.1	Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung.....	63
12.2	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB	64
12.3	Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	65
12.4	Beschluss zur Änderung des Bauleitplanverfahrens.....	65
12.5	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 2 BauGB	65
12.6	Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung	66
12.7	Satzungsbeschluss und dessen Aufhebung	66
12.8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4a BauGB i. V. m. §§ 3 und 4 Absatz 2 BauGB	67
13	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	67
13.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild, Nachbarschaft	67
13.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse.....	67

13.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	68
13.4	Auswirkungen auf den Verkehr	68
13.5	Auswirkungen auf den Haushalt.....	68
14	Rechtsgrundlagen.....	68
15	Anlagen zur Begründung.....	70

1 Anlass der Planung

Der Anlass zum Planverfahren für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) ist die beabsichtigte Bebauung der Flurstücke 452 und 439.

Der Eigentümer der Grundstücke (Vorhabenträger) plant auf diesen, am nördlichen Stadtrand der Kleinstadt Lebus (Landkreis Märkisch-Oderland) gelegenen Baugrundstücken den Bau einer Wohnanlage für ältere Menschen / Senioren. Für die Wohnanlage ist ein breites Spektrum an speziellen / bedarfsgerechten Wohnformen angedacht und reicht dabei vom betreuten Wohnen in der eigenen Wohnung bis hin zum Wohnen in Wohngemeinschaften in einer Pflegeeinrichtung. Neben dem Bau von einzelnen, locker angeordneten Wohnhäusern für das o. g. betreute Wohnen in den Randbereichen des Plangebietes, ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angedacht, die zusätzlich zur stationären Betreuung von demenzerkrankten Personen auch einen teilstationären Tagespflegebereich besitzen wird. Für die Pflegeeinrichtung ist ein Gebäudekomplex im Zentrum der Wohnanlage angedacht.

2 Erfordernis der Planung

Gemäß des Planungserfordernisses durch den Planungsleitsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet des vBP befindet sich in einem unbeplanten Bereich der Stadt Lebus, d. h. ein Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes existiert nicht.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten und das notwendige Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch ein Bauleitplanverfahren wird gewährleistet, dass sämtliche von dem Bauvorhaben berührten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden sowie miteinander in Einklang gebracht werden.

3 Bauplanungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Da für das Plangebiet bereits eine Konzeption des Bauvorhabens mit konkreten Vorstellungen zur Nutzung und zur Bebauung durch einen Vorhabenträger vorliegt und die Initiative zur Schaffung von Baurecht von diesem Investor ausgeht, soll das notwendige Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erreicht werden.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB erarbeitet.

Die Grundlage für den VEP stellt das Bauungs- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers dar.

Dieses wird für den VEP in konkrete textliche und zeichnerische Festlegungen mit städtebaulich relevanten Parametern überführt und ggf. Darstellungen zur Erschließung ergänzt.

Da der VEP die Grundlage für den vBP darstellt, wird er mit der Stadt bzw. dem Amt Lebus während des Planverfahrens kontinuierlich auf den vBP abgestimmt.

Als Voraussetzung für den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (DV) geschlossen, denn ohne einen DV wäre der vBP unwirksam. Der DV ist ein Anwendungsfall des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Dieser wird mindestens Regelungen zur Durchführung des Bauvorhabens (ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen) und zur Durchführungsfrist (Bauverpflichtung) sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten enthalten (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus wird bei der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB das Bauvorhaben im DV konkret beschrieben und es werden im DV weitere Regelungen (z. B. ohne bodenrechtlichen Bezug) getroffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 28.04.2022 bereits den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB befürwortet und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ für den räumlichen Geltungsbereich, Gemarkung Lebus, Flur 1, Flurstück 452, (inkl. Begründung und Umweltbericht) beschlossen (Beschluss Nr.: 17-04/2022).

Anmerkung zum geänderten Planentwurf

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen hat der Vorhabenträger um eine Änderung des bereits als Satzung beschlossenen (Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung Lebus vom 18.06.2026), allerdings noch nicht in Kraft getretenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten. 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 möglich wird.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) ist für die Verkehrsfläche des inneren Erschließungsringes die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –

Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg) vorgesehen. Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die entsprechende Festsetzung im vBP wurden daraufhin geändert. Durch die Verschiebung / Umverlegung des westlichen Abschnittes der inneren Erschließungsstraße an die westliche Grenze des Plangebiets, besteht die Möglichkeit, zusätzlich nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke zu erschließen. 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. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten, insbesondere der Kosten für den Tiefbau, erscheint eine Optimierung auch aus wirtschaftlicher Sicht geboten, um marktfähige und bezahlbare Wohngrundstücke anbieten zu können.

4 Bauleitplanverfahren

Bauleitplanverfahren nach § 2 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte seit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus in ihrer Sitzung am 28.04.2022 im „Regel- bzw. Normalverfahren“ nach § 2 BauGB.

Vom Juni bis August 2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen des Regelverfahrens.

Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf des vBP gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg eine Stellungnahme (21.06.2023) zum Vorentwurf des vBP ab. In dieser stellte die GL fest, dass die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen, die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht erfüllen.

Für die Erstellung des Planentwurfs wurde das geplante Bauvorhaben bzw. die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überprüft. Gegenüber dem Planvorentwurf konnten die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und somit auch die zulässige Größe der Grundfläche (GR i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO) für drei der vier Baugebiete verringert werden.

Flächenermittlung der Grundflächen (GR) entsprechend der Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) für die jeweiligen Baugebiete zum Planentwurf:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1) - ca. 4.356 m² GR
- Allgemeines Wohngebiet (WA 2) - ca. 2.272 m² GR

- Allgemeines Wohngebiet (WA 3) - ca. 814 m² GR
- Mischgebiet (MI) - ca. 1.587 m² GR
- Summe - ca. 9.029 m² GR

Ferner wurde die Lage des Plangebietes im Siedlungsraum der Stadt Lebus, die Erschließung des Plangebietes und die an das Plangebiet angrenzende Bebauung neu bewertet. Das Plangebiet ist durch Wohn- und Gewerbebebauung (geplant und im Bestand) vollständig umschlossen.

Die Erschließung für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung ist insbesondere durch den Anlagenbestand im Bereich der Birnenallee und Kietzer Chaussee gesichert. Die notwendigen Anschlüsse können durch die Anlagenbetreiber, entsprechend ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf, ermöglicht werden.

Aufgrund der vorgenannten Situation dient der vorliegende Bebauungsplan der Nachverdichtung einer unbebauten Fläche im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Lebus und erfüllt durch seine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² zudem eine wesentliche Grundvoraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Gemäß des § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB hierfür die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB werden hierfür ebenfalls als erfüllt angesehen:

- Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die maximal mögliche Grundfläche von 20.000 m² auch durch Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden und miteinzurechnen sind, nicht überschritten. Derlei Bebauungspläne sind nicht vorhanden.
- Durch die geplanten Bauvorhaben besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) ist mit dem geplanten Bauvorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d. h. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Plangebiet oder angrenzende Bereiche sind nicht Teil des Netzes „Natura 2000“.

- Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das im „Regel- bzw. Normalverfahren“ begonnene Bauleitplanverfahren für den vBP „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ der Stadt Lebus wird für den Planentwurf und die formellen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 BauGB weitergeführt.

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.

Bei der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB am Planentwurf wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Bauvorhaben bzw. der vBP ist derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lebus bzw. aus der 1. Änderung und Ergänzung (2006) entwickelbar, d. h. die vorgesehenen Festsetzungen des vBP entsprechen nicht Darstellungen des FNP für diesen Bereich. Da der vBP im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann in diesem Falle § 13a Abs. 2 BauGB Anwendung finden. Demgemäß kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist (die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden). Der FNP wird nach Satzungsbeschluss des vBP durch eine Berichtigung angepasst.

5 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst das ca. 3 ha große Flurstück 452 (Gemarkung Lebus, Flur 001). Dessen Flurstücksgrenzen bilden die Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) und die Grenzen des dazugehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

Um den baugesetzlichen Bestimmungen der gesicherten Erschließung für das (Bau-)Vorhaben bzw. im Planverfahren des vBP zu behandeln (vgl. § 30 Abs. 2 BauGB), umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden vBP und VEP auch das Flurstück 439. Dieses Flurstück bildet den Anschluss des Vorhabengebietes (Flurstück 452) zur nördlich verlaufenden Birnenallee und sichert insbesondere die verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

Das rund 3 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenzen der Flurstücke: 440, 438, 430, 302, 296, 295, 291, 290, 287, 286 und 93 (Birnenallee)
- Im Osten durch die Grenzen der Flurstücke: 320 und 194
- Im Süden durch die Grenzen der Flurstücke: 392 und 382
- Im Westen durch die Grenzen der Flurstücke: 451, 450, 449, 448, 447, 445, 444, 443 und 442

Die Grenzziehung des Geltungsbereichs begründet sich aus dem o. g. Baugrundstück / Vorhabengebiet bzw. aus den Besitzverhältnissen der Flurstücke 452 und 439. Diese befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Grundvoraussetzung für den o. g. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des vBP's).

Anmerkung zum geänderten Planentwurf

Zum geänderten Planentwurf, mit der Verlagerung des westlichen Straßenabschnittes des inneren Erschließungsrings in Richtung Westen, bleibt der Geltungsbereich unverändert erhalten. Die angrenzenden Grundstücke in Richtung Westen (Flurstücke 441 bis 451) sind Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Lebus. Das Baurecht wird durch diese Satzung geregelt und einzelne Bauanträge wurden auf dieser Grundlage bereits genehmigt.

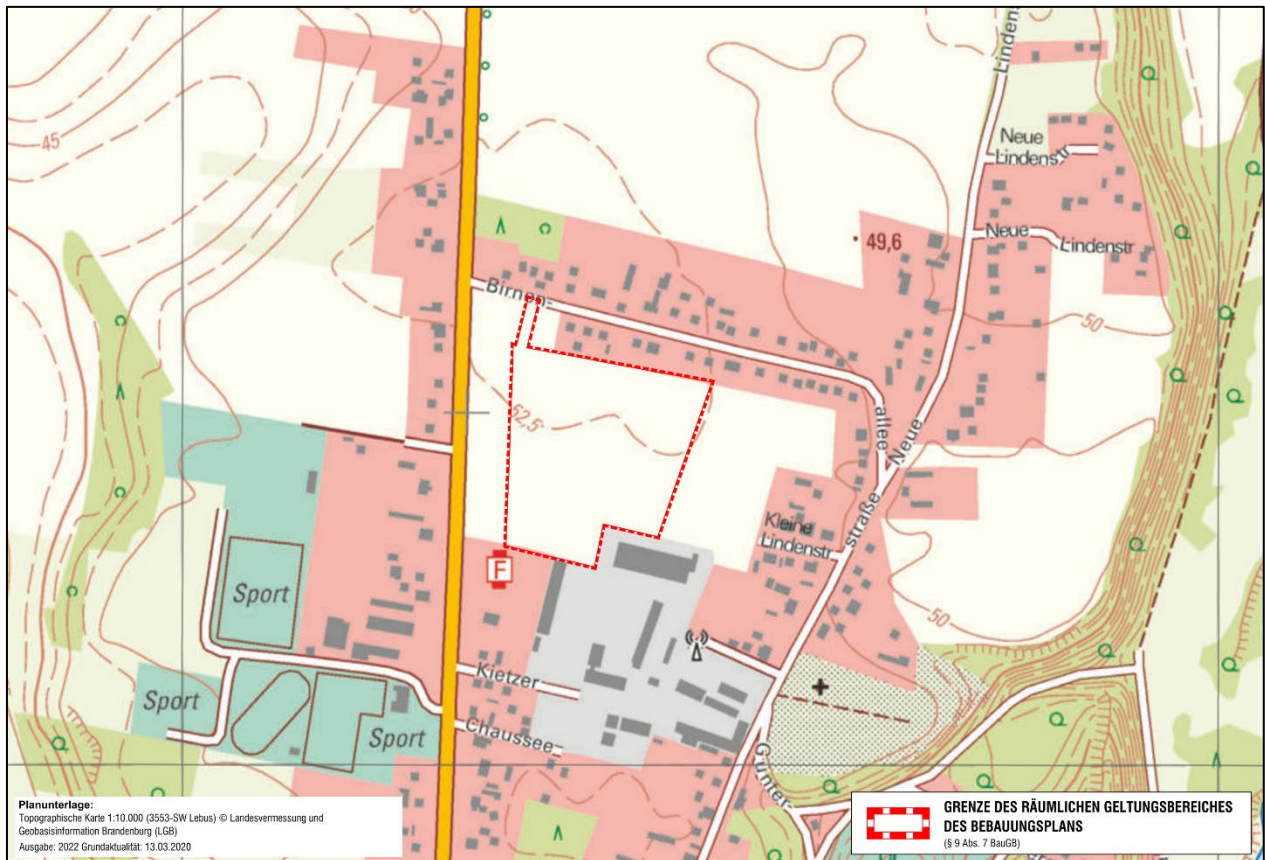


Abbildung 2 Topographische Karte 1:10.000 mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

6.3 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Freifläche dar und **wird bis zum Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme** weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt. Das Flurstück 439 – als Teilbereich des Plangebietes, dass den Anschluss an die Birnenallee darstellt, ist derzeit ebenfalls eine ungenutzte begrünte Freifläche.

6.4 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt eine locker angeordnete (Einfamilienhaus-)Wohnbebauung (EFH) an. Diese Wohnbebauung verläuft in einer Reihe straßenbegleitend entlang der Birnenallee und trennt das Plangebiet von der Verkehrsfläche der Birnenallee in einem ca. 35 m breiten Streifen ab. Es handelt sich um Gebäude, die über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Die Firsthöhen der EFH betragen, gemäß den Angaben des Lageplans vom 12.07.2023 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüros (Strausberg) ca. 61 m über NHN.

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Freifläche an. Diese stellt die Restfläche der Landwirtschaftsfläche auf den Flurstücken 452, 320 und 194 dar und weist keinerlei Bebauung auf. Daran östlich anschließend ist auf den Grundstücken entlang der Lindenstraße, Birnenallee und der Kleine Lindenstraße ebenfalls eine kleinteilige Bebauung anzutreffen.

In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Gewerbegebiet mit mehreren locker angeordneten großen Hallen sowie das Gebäude der Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Lebus.

In westlicher Nachbarschaft befindet sich momentan ebenfalls eine Freifläche. Diese stellt, wie auch die östlich gelegene Fläche, die Restfläche der Landwirtschaftsfläche dar. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lebus als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Es ist in diesem Bereich der Bau von weiteren (Einfamilienhaus-)Wohnhäusern straßenbegleitend geplant (Baurecht besteht nach § 34 BauGB) und durch einzelne Baugenehmigungen bereits vorbereitet. **Zur verkehrlichen Erschließung dieser Wohngrundstücke sollte bisher, parallel zur Kietzer Chaussee, ein zusätzlicher Erschließungsweg (befahrbarer Wohnweg) angelegt werden. Durch die Verschiebung der, in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen inneren Erschließungsstraße an die westliche Grenze des Plangebiets, besteht die Möglichkeit, die nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke ebenfalls zu erschließen.**

Durch den Bau der Wohnhäuser entlang der Kietzer Chaussee, entsteht um das Plangebiet ein geschlossener Ring von kleinteiligen und locker angeordneten Wohn- und Gewerbegebäuden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege / betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“
- Begründung zum Bebauungsplan -
geänderter Entwurf – 16.03.2026

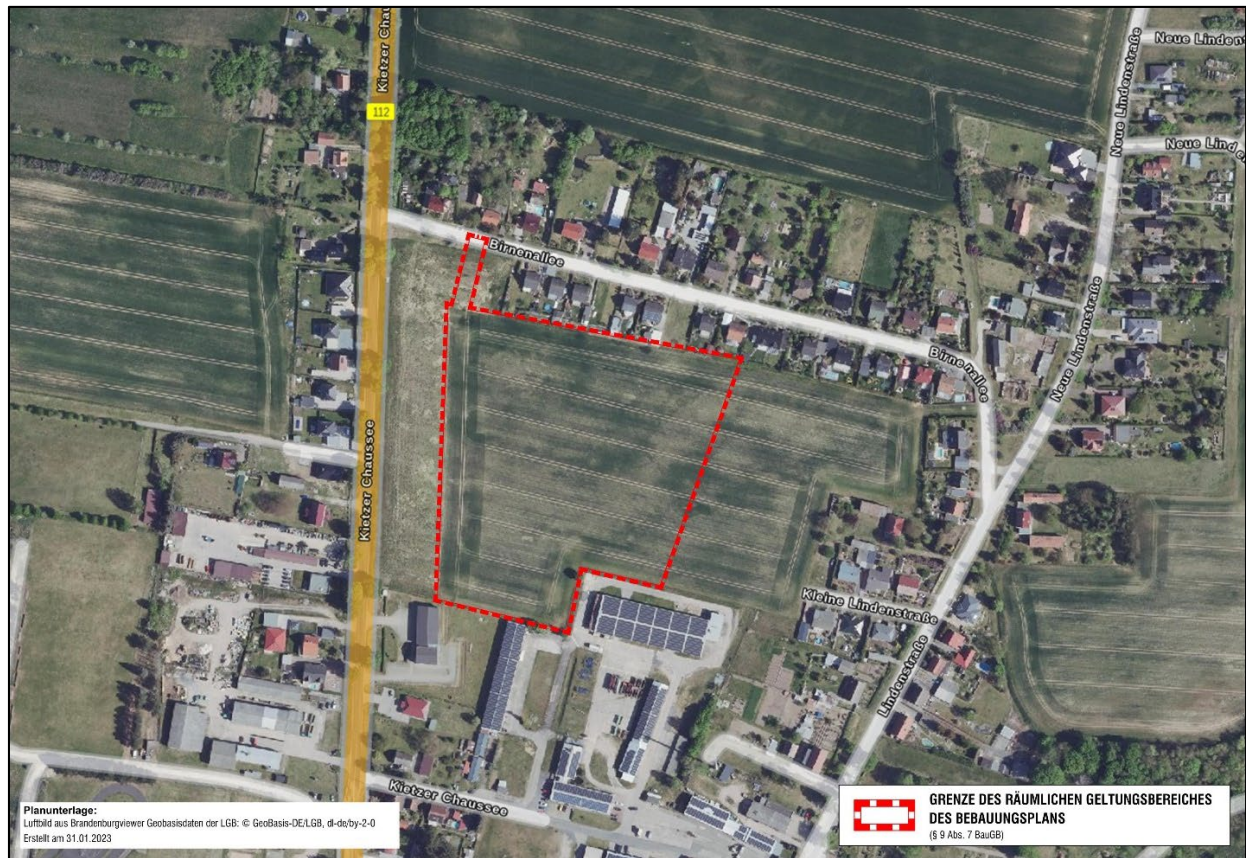


Abbildung 3 Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege / betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“
 - Begründung zum Bebauungsplan -
 geänderter Entwurf – 16.03.2026

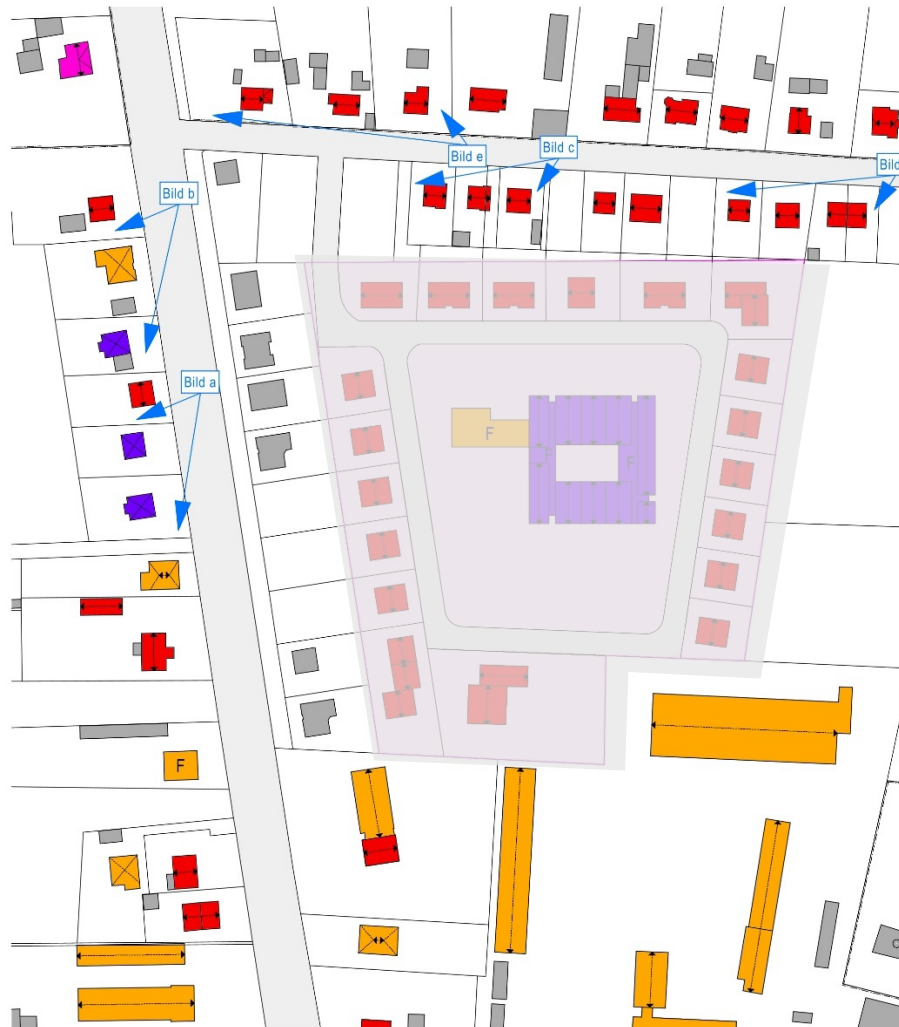


Bild a: 2 Vollgeschosse



Bild b: 1 Vollgeschoss, im Hintergrund 2 Vollgeschosse



Bild c: 1 Vollgeschoss + ausgebaut Dachgeschoss mit Trempelhöhe unter 1m



Bild d: 1 Vollgeschoss + ausgebaut Dachgeschoss mit Trempelhöhe unter 1m



Bild e: 1 Vollgeschoss + ausgebaut Dachgeschoss mit Trempelhöhe unter 1m

legende

Allgemein

□ Baufeld

Gebäudeformen / -höhen

■ 1 Vollgeschoss (Nebengebäude)

■ 1 Vollgeschoss = Bungalow

- 2 Vollgeschosse, wovon eines ein ausgebaut Dachgeschoss ist, Satteldach, Trempelhöhe unter 1m
- 2 Vollgeschosse, wovon eines ein ausgebaut Dachgeschoss ist, Satteldach, Trempelhöhe über 1m
- 2 Vollgeschosse, Sattel-/Waldach ohne Dachraum

Dachformen

← -- → Sattel-/Waldach: Firstausrichtung
 F Flachdach

Beispielschnitt (siehe links)

□ Wohnfläche

Vorgaben lt. Bauordnung Brandenburg

§ 2 (3) ... Gebäudeklasse 1: a. freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche und ...

§ 2 (6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Abbildung 4 Bestandsaufnahme der zum Plangebiet benachbarten Wohngebäude. Stand des Bauungskonzeptes bzw. der inneren Erschließung Jan 2024 zum Planentwurf. Quelle: integrale Planung (Architektur Büro)

6.5 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Die äußere (verkehrliche) Erschließung des Plangebietes ist durch die, in Ost-West-Richtung verlaufende, Birnenallee und dem Anschluss durch das Flurstück 439 gegeben. Da das Plangebiet von vorhandener und geplanter Bebauung vollständig umgeben ist, stellt der Anschluss an die Birnenallee die einzige äußere Erschließung dar.

Eine innere Erschließung des Plangebietes liegt derzeit, aufgrund dessen, dass das Plangebiet eine ehemalige Landwirtschaftsfläche bzw. Freifläche ist, nicht vor und muss hergestellt werden.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV über eine Bushaltestelle an der Kietzer Chaussee erschlossen. Weitere ÖPNV-Anbindungen in der Nähe zum Plangebiet existieren derzeit nicht.

6.6 Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation

Energieversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf gab die e.dis Netz GmbH folgenden Hinweise zum Anlagenbestand ihres Unternehmens im Plangebiet ab (19.06.2023):

Im direkt dargestellten Plangebiet verlaufen zwei 1kV Niederspannungskabel als Anlagenbestand unseres Unternehmens.

[...]

Für die geplante Bebauung ist voraussichtlich die kostenpflichtige Umverlegung erforderlich. Hierfür ist eine Trasse im Baufeld zu berücksichtigen.

Die e.dis. Netz GmbH teilte zudem mit, dass vorbehaltlich der weiteren Abstimmung zur Sicherung ihres o. g. vorhandenen Anlagenbestandes, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken ihrerseits besteht.

Der von der e.dis Netz GmbH übergebene Bestandsplan (Stand 19.06.2023) zum Stromnetz im Plangebiet sowie in dessen Umfeld zeigt, dass durch das Plangebiet zwei 1 kV Niederspannungsleitungen in Nord-Süd-Richtung (circa mittig durch das Flurstück 452) verlaufen. Ferner befinden sich gemäß dem Bestandsplan im Straßenraum der Birnenallee sowie Kietzer Chaussee Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen der e.dis Netz GmbH.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf teilte die EWE Netz GmbH in ihrer Stellungnahme vom 06.06.2023 mit, dass sich im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens befinden. Über das online Planauskunftsportal der EWE Netz GmbH wurden am 09.01.2024 Bestandspläne geprüft. Gemäß dem Bestandsplan befinden sich im Straßenraum der Birnenallee sowie Kietzer

Chaussee Gasleitungen der EWE Netz GmbH. Im Plangebiet des vBP befinden sich keine Bestandsleitungen.

Telekommunikationsversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf übergab die Deutsche Telekom Technik GmbH in ihrer Stellungnahme vom 13.06.23 einen Bestandsplan zum Anlagenbestand ihres Unternehmens im Plangebiet sowie in dessen Umfeld ab. Gemäß dem Bestandsplan (Stand 13.06.2023) befinden sich im Straßenraum der Birnenallee sowie Kietzer Chaussee Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom.

Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf gab der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (Fuewasser) folgende Hinweise zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung in ihrer Stellungnahme (10.07.2023) ab:

Der Zweckverband betreibt im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes eine öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlage.

[...]

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers ist aus den vorhandenen öffentlichen Anlagen grundsätzlich gesichert. Trink- und schmutzwasserseitig kann das Plangebiet von der Birnenallee her ver- und entsorgt werden.

Ob zusätzliche netzverstärkende Maßnahmen notwendig sind, kann erst nach Vorliegen der notwendigen Angaben zum Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall geprüft werden.

Die trink- und schmutzwasserseitige innere Erschließung im Plangebiet ist durch den Vorhabensträger zu planen und mit dem Zweckverband abzustimmen. Da die Verkehrserschließung über eine private Wohnstraße erfolgt, ist die spätere Übernahme der Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband ausgeschlossen.

An der Grundstücksgrenze zum Öffentlichkeitsbereich sind die Übergabeschächte zu errichten. Diese sind maximal 1 m hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich zu installieren. Die Trinkwasserleitung im Plangebiet ist im Ringschluss auszuführen. Aufgrund der fehlenden Bedarfswerte kann zur erforderlichen Dimension noch keine Angabe gemacht werden.

Abwasserseitig ist die innere Erschließung mittels Freispiegelkanal DN 200 mit einem Mindestgefälle von 0,005% herzustellen. Für die Ableitung der anfallenden Abwässer ist ein Abwasserpumpwerk zu errichten, das dann an die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung (ADL) in der Birnenallee angeschlossen wird.

Das Pumpwerk dient gleichzeitig als Sammelbehälter, um kontrolliert die anfallenden Schmutzwässer in das öffentliche Netz abzuleiten. Das Pumpwerk wird ebenfalls nicht vom Zweckverband übernommen, Schnittstelle für die Übergabe der anfallenden Schmutzwässer in den Öffentlichkeitsbereich ist die Einbindung in die ADL in der Birnenallee.

Der von Fuewasser übergeben Bestandsplan (Stand 26.06.2023) über die Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen im Umfeld des Plangebietes zeigt, dass sich in den öffentlichen Straßenräumen der Birnenallee sowie Kietzer Chaussee Ver- und Entsorgungsleitungen für Trink- und Schmutzwasser befinden, an die die anliegenden Wohngrundstücke bereits angeschlossen sind.

Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet existiert, aufgrund der bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche nicht. Die Löschwasserversorgung für die zukünftige Wohnnutzung muss durch den Vorhabenträger entsprechend dimensioniert und nach den gesetzlichen Anforderungen entsprechend hergestellt sowie mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden.

Niederschlagswasser, Baugrund

Der Vorhabenträger hat für sein Wohnungsbauvorhaben außerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend an den Geltungsbereich des vBP, eine Bodenuntersuchung / Baugrunduntersuchung (Dipl.-Geol. Th. Schwenkel, Berlin, Stand: 26.04.2021)¹ anfertigen lassen.

Der Bericht zur Bodenuntersuchung wird Anlage zu dieser Begründung.

Die Untersuchung mit den angelegten Bohrungen beschränkt sich auf den geplanten Wohnungsbau parallel entlang der Kietzer Chaussee (B112) sowie Birnenallee (westlicher Abschnitt; Flurstücke 440, 439 und 438), d. h. auf Bereiche entlang der westlichen sowie Teile der nördlichen Geltungsbereichsgrenzen.

Das Ergebnis der Untersuchung bescheinigt, dass für diesen Bereich, die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser ausreichend gewährleistet ist. Innerhalb der Sande der Bodenschicht 3 kann Regenwasser versickert werden.

Das Planungsbüro, welches für die Erschließung beider Wohnungsneuprojekte beauftragt wurde, geht für das Plangebiet des hier vorliegenden vBP, mit sehr hoher Gewissheit von ähnlichen bzw. gleich positiven Ergebnissen aus. Auf eine zusätzliche Bodenuntersuchung wird aus diesem Grund verzichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf gab der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (Fuewasser) folgenden Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung in ihrer Stellungnahme (10.07.2023) ab:

Öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband in diesem Bereich nicht.

[...]

Die Aufgabe der Niederschlagswasserentsorgung ist dem Zweckverband Fürstenwalde von der Gemeinde Lebus nicht übertragen.

¹ Thomas Schwenkel Diplomingeologe (26.04.2021): Bericht zur Bodenuntersuchung 15326 Lebus, Kietzer Chaussee / Birnenallee.

*Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sollte das Niederschlagswasser schadlos auf den Grundstücken untergebracht werden.
Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.*

6.7 Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen

Gewerbelärm

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf, hat der Landkreis Märkisch Oderland in seiner Stellungnahme (06.07.2023) darauf hingewiesen, dass durch die geplante Wohnbebauung im Plangebiet, Nutzungskonflikte gegenüber dem direkt südlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht auszuschließen sind. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und um Einschränkungen bzw. Konflikte durch die heranrückenden schutzbedürftigen Wohnnutzung für die bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen auszuschließen, sollte im weiteren Verfahren eine Untersuchung zu Geräuschemissionen durchgeführt werden.

In gleicher Weise wies auch das Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf in der Stellungnahme (21.06.2023) darauf hin, dass die geplante Wohnnutzung für den Betreiber des nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftigen Landwirtschaftsbetriebes im südlich angrenzenden Gewerbegebiet eine neue zu berücksichtigende Situation nach § 22 BImSchG i.V. mit der TA Lärm schafft. Das durch den Landwirtschaftsbetrieb zu berücksichtigende Schutzniveau darf sich unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit der heranrückenden Wohnbebauung nicht negativ ändern. Als relevante Lärmquellen werden hier in erster Linie An- und Auslieferungen von Getreide / Saatgut durch LKW / Traktoren, Rangiervorgänge auf dem Betriebsgelände, technische Anlagen wie Lüftungsgeräte sowie ggf. Arbeiten im Nachtzeitraum (in Sommermonaten) genannt.

Verkehrslärm

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf, hat der Landesbetrieb Straßenwesen – Region Ost in seiner Stellungnahme (06.07.2023) vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung gegenüber den Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Kietzer Chaussee (B112), derartige Maßnahmen zu Lasten des Vorhabenträgers gehen müssen.

Schalltechnische Untersuchung – Vorbemerkungen

Auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Verkehrswegen (Kietzer Chaussee - Bundesstraße B112) und gewerblichen Nutzungen, wurden die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen aus Straßenverkehr und gewerblichen Nutzungen anhand einer Schallimmissionsprognose ermittelt. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes geprüft. Die gutachterliche Ermittlung und Beurteilung erfolgte durch das Fachbüro AKUSTIK und INGENIEUR CONSULT (Frankfurt (Oder)) bzw. Herrn H.-J. Rabann. Die Ergebnisse wurden in einer

Schalltechnischen Untersuchung (07.12.2023)² dargelegt. Die Schalltechnische Untersuchung wird Anlage zu dieser Begründung.

Als Grundlage für die Beurteilung der zu erwartender Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurde die DIN 18005 sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Da ein konkretes städtebauliches Konzept zum Start der schalltechnischen Untersuchung bereits vorlag, erfolgten die schalltechnischen Berechnungen innerhalb des Plangebietes sowohl flächenhaft bei freier Schallausbreitung als auch an ausgewählten relevanten Einzelpunkten der geplanten Hochbauten (21 Einzelpunkte) zur Bestimmung des „Maßgeblichen Außenlärmpegels“. Die hinzugezogene Norm für die bauliche Ausführung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Wohnbauten bildete die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.

Die schalltechnische Untersuchung führt auf, dass die möglichen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet maßgeblich und ausschließlich aus dem Straßenverkehr auf der Bundesstraße B112 (Kietzer Chaussee) resultieren. Demzufolge wurden die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr auf den Anliegerstraßen im öffentlichen Raum der Stadt Lebus (Birnenallee, Lindenstraße) sowie auf den Verkehrswegen innerhalb des Plangebietes (inklusive des ruhenden Verkehrs) schalltechnisch als unerheblich angesehen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung resultieren die Gewerbelärmimmissionen maßgeblich aus dem Gewerbebetrieb nächstgelegener Niederlassungen (Landbaugesellschaft mbH), d. h. die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen gewerblicher Nutzung. Sie wurden deshalb in die schalltechnischen Untersuchungen mit einbezogen. Die Geräuschimmissionen einzelner kleinerer Niederlassungen aus den gewerblichen Nutzungen westlich der Kietzer Chaussee sind als schalltechnisch irrelevant anzusehen und wurden nur teilweise ergänzend in die schalltechnischen Untersuchungen mit einbezogen.

Schalltechnische Untersuchung – Ergebnisse

An den 21 Einzelpunkten wurden die zur Tag- und Nachtzeit zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen für die zu gewährleistenden Schutzansprüche der vorgesehenen Wohnbauten ermittelt. Im Ergebnis ist nur an einem geplanten Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (westlicher Teilbereich des Plangebietes), auf der zum Verkehrsweg B112 ausgerichteten Gebäudeseite, eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte (gem. **DIN 18005** - Schallschutz im Städtebau) zur Nachtzeit, um bis zu 1 dB zu erwarten.

Hohe Verkehrslärmimmissionen sind im westlichen Teilbereich des Plangebietes, welcher der Kietzer Chaussee am nächsten liegt, nicht zu erwarten. Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung fallen auch in der Nachtzeit für Wohnbauten entlang der Kietzer Chaussee (B112) nur sehr geringfügig aus (≤ 1 dB(A)).

Die einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung für Gewerbelärmimmissionen zugrunde zu liegende Schutzbedürftigkeit ergibt sich hauptsächlich aus der geplanten Nutzung für Wohnen

² Akustik und Ingenieur Consult – H.-J. Rabann (07.12.2023): Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben vBPlan „Tagespflege / Betreutes wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ in 15326 Lebus.

sowie ggf. auch für die im zentralen Teilbereich des Plangebiets angedachte Pflegeeinrichtung bzw. dessen Bettenräume.

Die Einzelpunktberechnungen an den geplanten Wohnbauten ergaben, dass Richtwertüberschreitungen durch gewerblichen Geräuschimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebietes, weder zur Tag- noch zur Nachtzeit zu erwarten sind.

Konkrete Maßnahmen zur Gewährleistung des Schutzanspruches vor Lärmimmissionen durch, in das Plangebiet einwirkende, gewerbliche Geräuschimmissionen werden nicht erforderlich. Überschreitungen von Immissionsrichtwerten sind im Plangebiet, in dem die Baufelder hauptsächlich als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden sollen, weder zur Tag- noch zur Nachtzeit zu erwarten. Das betrifft auch die im südlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesene Teilfläche.

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen zu Verkehrslärmeinwirkungen aus Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen (Kietzer Chaussee - B112) und Gewerbelärmimmissionen ergeben sich keine erforderlichen Festsetzungen hinsichtlich eines im Plangebiet zu gewährleistenden erhöhten baulichen Schallschutzes für Umfassungsbauteile von Wohnbauten.

Die sich an die bauliche Ausführung von Umfassungsbauteilen für Wohnungen und Beherbergungsstätten als erforderlich ergebenden Anforderungen sind als Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass die bauliche Ausführung von Wohnbauten nach dem (baulichen) Stand der Technik erfolgt und damit auch den Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gerecht werden können.

Schalltechnische Untersuchung – abschließende Beurteilungen des Landesamtes für Umwelt

Die Schalltechnischen Untersuchung (07.12.2023) wurde durch das Fachbüro AKUSTIK und INGENIEUR CONSULT (Frankfurt (Oder)) in enger Abstimmung Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz (LfU) erstellt.

Final urteilte das LfU in ihrem Schreiben (30.01.24), dass grundsätzlich an die schalltechnische Untersuchung keine weiteren Überarbeitungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht notwendig sind, diese auf anerkannten Grundlagen fußt und nachvollziehbar ist.

Das LfU gibt in ihrem Schreiben den Hinweis auf einen möglichen Einsatz von Wärmepumpen auf den Wohngrundstücken bzw. die hiervon eventuell ausgehenden Konflikte durch Geräuschemissionen. Auswirkungen betreffen die Wohnnachbarschaft im Plangebiet selbst sowie die Nachbarschaft zum Plangebiet.

Zu diesem Thema erfolgt keine Auseinandersetzung in der schalltechnischen Untersuchung. Zum potenziellen Einsatz von Wärmepumpen durch den Vorhabenträger sowie zur planungsrechtlichen Behandlung wird auf das Kapitel: städtebauliches Konzept - Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

Ferner sind gemäß dem Schreiben des LfU (30.01.2024) die Ergebnisse über die Auswirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet in der Prognose der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Unter Berücksichtigung der vom Gutachter gemachten Ansätze werden an allen betrachteten Immissionspunkten die Richt- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm bzw. DIN 18005 eingehalten.

Aus Sicht des LfU ist der beurteilte Immissionsort im südlichen WA 2, welcher direkt an das Betriebsgelände des Landwirtschaftsbetriebes angrenzt, als kritisch zu sehen. Laut Gutachter wird hier in der Nacht ein Beurteilungspegel von ca. 39 dB(A) erreicht. Hierbei wird die nördliche Freifläche an der Halle nicht berücksichtigt. Demnach wäre hier vorauszusetzen, dass in der Nachtzeit keine gewerblichen Tätigkeiten stattfinden.

Diesbezüglich wurden mit der LGL Landgesellschaft Lebus GmbH, Kietzer Chaussee 29a 15326 Lebus), im Nachgang zur schalltechnischen Untersuchung, die Betriebszeiten des benachbarten Landwirtschaftsbetriebs abgeklärt. Gemäß einem Antwortschreiben (06.03.2024) erfolgen die landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände zwischen 6 bis 22 Uhr (während und außerhalb der Erntesaison).

Im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gab das Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz (LfU) eine Stellungnahme (18.02.2025) zum Entwurf des vBP ab. In dieser teilte das LfU mit, dass die Hinweise aus den letzten Stellungnahmen des LfU sowie aus der erfolgten Abstimmung zur schalltechnischen Untersuchung in den Planunterlagen zum Entwurf berücksichtigt wurden und sich aus immissionsfachlicher Sicht keine Bedenken zum Planentwurf ergeben. Die Belange des Immissionsschutzes in der Begründung zum vBP sind aus Sicht des LfU in ausreichendem Umfang dargelegt.

6.8 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Die Ausführungen zur Ausgangssituation über Natur und Landschaft sowie Boden, Wasser und Klima sind dem Grünordnerischen Fachgutachten als gesonderter Teil dieser Begründung zu entnehmen.

6.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale und Baudenkmale

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale und Baudenkmale vorhanden. In östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, d. h. auf den Flurstücken 320 und 194 befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 60916 der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Märkisch-Oderland mit Stand 31.12.2021 - Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Grab römische Kaiserzeit, Friedhof deutsches Mittelalter).

Grundsätzlich gelten zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege die gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Demgemäß gilt, sollten bei Erdarbeiten dennoch unvermutete Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Im Rahmen der frühzeitigen und formellen Beteiligungen gab die untere Denkmalschutzbehörde (uDB) des Landkreises Märkisch Oderland jeweilige Stellungnahmen (28.06.2023 und 21.02.2025) ab. In diesen hat die uDB auf das o. g. Bodendenkmal Nr. 60916 in näherer Umgebung zum Plangebiet hingewiesen.

Ferner wurde in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die Termine für Erdarbeiten mindestens eine Woche vor Beginn der uDB schriftlich mitzuteilen sind.

7 Planunterlage

Als Plankartengrundlage dient ein, durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter einfacher Lageplan im Maßstab 1:1000 im Original.

Der Lageplan wurde durch das Vermessungsbüro Matthias Kalb in Strausberg (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg) mit Stand 12.07.2023 erstellt. Der Stand der Katasterunterlage ist vom Juli 2023. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 06.07.2023.

Das verwendete geodätische Bezugssystem ist das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS 89). Das verwendete Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

8 Planerische Ausgangssituation

8.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesplanung

Seit 1996 betreiben die Länder Berlin und Brandenburg zusammen Raumordnungspolitik und Landesentwicklungsplanung in einer Landesplanungsbehörde, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL). Sie nimmt die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder wahr.³

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne

³<https://mil.brandenburg.de/mil/de/ministerium/abteilungen-organisation/abteilung-gl/>, abgerufen 22.08.2024

vollzogen, wobei das Raumordnungsgesetz des Bundes und der Landesplanungsvertrag die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von gemeinsamen Landesentwicklungsplänen bildet.

So wird zum einen mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) der Planungs- und Koordinierungsauftrag nach Bundes- und nach Landesrecht durch die beiden Länder erfüllt.

Zum anderen haben neben dem LEP HR auch die Planungsdokumente: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), der §19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 Gültigkeit.⁴

Die vorliegende Planung ist von den Grundsätzen des § 19 Abs. 11 LEPro 2003 nicht betroffen. Die vorliegende Planung ist von den Zielen und Grundsätzen des LEP FS ebenfalls nicht betroffen.

8.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und enthält landesplanerische Festlegungen zum Beispiel zu folgenden Themen: Hauptstadtregion, wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel, Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte, Kulturlandschaften und ländliche Räume, Siedlungs- und Freiraumentwicklung, Klima, Hochwasser und Energie.⁵

Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Die Regelungen des Planes sind differenziert, in:

- beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung. Diese stellen verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen dar. Die Ziele sind einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich.
- berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung. Diese stellen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes dar. Die Grundsätze enthalten Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.⁶

⁴ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

⁵ <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/> ,abgerufen 22.08.2024.

⁶ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

Ziele (Z) des LEP HR

Für das Plangebiet selbst wird in dem o. g. Planwerk keine Aussagen getroffen.

Für die vorliegende Planung sind dennoch nachfolgende Ziele des LEP HR maßgeblich und zu beachten:

- Ziel 1.1 LEP HR (Hauptstadtregion - Strukturräume der Hauptstadtregion)

Gemäß dem Z 1.1 setzt sich die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg aus den, sich ergänzenden Strukturräumen: Berlin (BE), Berliner Umland (BU) und dem Weiteren Metropolenraum (WMR) zusammen.

Der WMR schließt an das Berliner Umland an. Er weist ausgehend von den drei Oberzentren Cottbus/Chósebuz, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) Verdichtungsansätze auf, ist aber in weiten Teilen ländlich geprägt.⁷

Das Plangebiet in der Stadt Lebus (Landkreis Märkisch – Oderland) befindet sich gemäß des LEP HR im Weiteren Metropolenraum (WMR)

- Ziel 3.1 LEP HR (Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte – Zentralörtliche Gliederung) und
- Ziel 3.5 LEP HR (Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte - Oberzentren)

Gemäß dem Z 3.1 sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt.

Gemäß dem Z 3.5 ist der nächstgelegene Zentrale Ort für die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge das Oberzentrum Frankfurt (Oder).

Die Stadt Lebus besitzt gemäß des LEP HR keine zentralörtliche Funktion.

Oberzentren erfüllen hochwertige Funktionen mit überregionaler Bedeutung, die sich in Einrichtungen und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfes und einem vielfältigen Einzelhandelsangebot sowie Spezialgeschäften ausprägen. Sie haben eine besondere Bedeutung als Arbeitsmarktstandorte und für die überregionale Verkehrsverknüpfung. Die

⁷ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 33.

Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarkt-zentren von überregionaler Bedeutung.⁸

- Ziel 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen und
- Ziel 5.3 (Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen und
- Ziel 5.4 (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen)

Gemäß dem Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 LEP HR behandelt die grundsätzlichen Vorgaben bei der Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen. So sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Es ist unzulässig, dass Wochenend- oder Ferienhausgebiete (sowie weitere hochbaulich geprägte Siedlungsflächen im Außenbereich) in Wohnsiedlungsflächen umgewandelt werden und es ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Die vorliegende Planung beachtet diese Ziele. Die geplante Wohnsiedlungsfläche besitzt einen Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet, es erfolgt keine Umwandlung und Streu- und Splittersiedlungen werden durch die Planung nicht erweitert.

- Ziel 5.6 LEP HR (Siedlungsentwicklung – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung)

Gemäß dem Z 5.6 LEP HR ist in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die grundsätzliche Beachtung der Ziele 5.2, 5.3 und 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung nicht.

Die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sind im weiteren Metropolenraum, d. h. außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Oberzentren und Mittelzentren.

Gemäß der Festlegungskarte des LEB HR befindet sich die Stadt Lebus nicht im Gestaltungsraum Siedlung (darüber hinaus besitzt sie keine zentralörtliche Funktion als Ober- oder Mittelzentrum) und gehört damit nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung.

Die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen richtet sich aus diesem Grund nach dem Ziel 5.5 LEP HR.

- Ziel 5.5 LEP HR (Siedlungsentwicklung – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf)

⁸ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 50.

Gemäß dem Z 5.5 ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung darstellen, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Die Eigenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) ist mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.

Zusätzlich zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklungsoption ist diese durch die Nutzung von Innenentwicklungspotentiale möglich. Insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gibt es quantitativ keine Beschränkungen für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

- Ziel 6.2 LEP HR (Freiraumentwicklung – Freiraumverbund)

Gemäß dem Ziel Z 6.2 ist der Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, wenn sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet bzw. die Stadt Lebus außerhalb der Festlegung eines Freiraumverbundes.

Grundsätze (G) des LEP HR

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sind neben den beachtenspflichtigen Zielen auch berücksichtigungspflichtige Grundsätze (G) der Raumordnung aufgeführt, die Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei weiteren Planungen darstellen.

Durch die vorliegende Planung werden folgende Grundsätze der des LEP HR berührt und sind zu berücksichtigen:

- G 3.2 LEP HR (Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte - Grundversorgung)

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Die Sicherung aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft gehört zur grundgesetzlich geschützten Planungshoheit jeder Gemeinde. Dies gilt unter anderem für die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gehören unter anderem die gesundheitliche und soziale Betreuung. Die Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktionszuweisung besitzen, bilden unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen administrativen Verfasstheit die räumliche Kulisse zur Sicherung der Grundversorgung. Die Ministerkonferenz für Raumordnung subsumiert unter dem Begriff der Grundversorgung auch solche Aufgabenfelder und Funktionen, die nicht von den öffentlichen Händen als Teil der

Daseinsvorsorge erbracht werden, sondern von Privaten (zum Beispiel Apotheken, Arztpraxen, Hotel, Gaststätten, Nahversorger im Einzelhandel).

Das Planungsziel – Bau einer Anlage für die Tagespflege, dem betreuten Wohnen und dem altersgerechten Wohnen in der Stadt Lebus berücksichtigt den Grundsatz - Absicherung der Grundversorgung hier im Bezug auf die gesundheitliche und soziale Betreuung.

- G 4.3 LEP HR (Kulturlandschaften und ländliche Räume – Ländliche Räume)

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Die ländlichen Räume umfassen erhebliche Teile der Hauptstadtregion und reichen aus dem Weiteren Metropolenraum über das Berliner Umland teilweise bis nach Berlin hinein. Sie prägen maßgeblich das Erscheinungsbild der Hauptstadtregion und sind Lebensraum für einen großen Teil der Bevölkerung, insbesondere in Brandenburg. Die ländlichen Räume bilden keine homogene Einheit, sondern werden durch heterogene und häufig kleinteilige Strukturen geprägt – überwiegend kleine Dörfer, aber auch größere Siedlungen und Städte, eine charakteristische Vielzahl an landschaftlich reizvollen oder naturräumlich wertvollen Bereichen, bemerkenswerte Kultur- und sonstige vielfältige Infrastruktureinrichtungen. Die ländlichen Räume sollen in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen. Unter den Bedingungen des demografischen Wandels und der zunehmend enger werdenden finanziellen Spielräume kommt es darauf an, die endogenen Entwicklungspotenziale der ländlichen Räume zu stärken. Hochwertige und gut bezahlte Arbeitsplätze bieten jungen Menschen die Chance, in ihrer Heimat zu bleiben und sind wesentliche Voraussetzungen für die künftige Entwicklung der ländlichen Räume.

Das Planungsziel berücksichtigt den o. g. Grundsatz. Das Bauvorhaben fügt sich, im Hinblick auf die Nutzung und die Gestaltung in die vorhandene Siedlungsstruktur der Stadt Lebus ein und trägt dazu bei, dass die Funktion des Ländlichen Raums durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen z. B. in der Altenpflege sowie durch zusätzliche Betreuungs- und Pflegeangebote erhalten und gestärkt wird.

8.1.2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Im LEPro 2007 ist die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer

nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 trat am 1. Februar 2008 in Kraft.⁹

Grundsätze (G) des LEPro 2007

Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Grundsätze des LEPro 2007 wurden ermittelt und werden im Folgenden dargestellt:

- § 6 Abs. 1 und Abs. 2 LEPro 2007

Gemäß § 6 Abs. und Abs. 2 sollen die Naturgüter in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums sollen vermieden werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz, indem sich die Baufläche in den Siedlungskörper einfügt bzw. eine vorhandene umschlossene unbebaute Fläche nutzt. Freiraum außerhalb des Siedlungskörper wird nicht beansprucht bzw. werden dessen Grenzen nicht erweitert.

8.1.3 Stellungnahme der Landesplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg (Referat GL 5) am 21.06.2023 eine landesplanerische Stellungnahme ab.

Gemäß ihrer Beurteilung ist zur angezeigten Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen bzw. wird festgestellt, dass die Ziele der Raumordnung dem eingereichten Planentwurf derzeit nicht entgegenstehen.

Ferner urteilt die GL dass die Stadt Lebus zwar nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung gehört, allerdings die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen u. a. durch die Eigenentwicklungsoption nach den Landes- und Regionalplänen gegeben ist.

Durch den Anschluss der geplanten Wohnsiedlungsfläche an das bestehende Siedlungsgebiet in Lebus und dadurch, dass die Fläche sich außerhalb des Freiraumverbundes befindet, stehen der Planungsabsicht die Ziele 5.2, 5.3, 5.4 und 6.2 LEP HR nicht entgegen.

Zudem merkt sie an, dass die für den Wohnungsneubau vorgesehene Fläche die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht erfüllt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

⁹ <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/Landesentwicklungsprogramm/> , abgerufen 22.08.2024

sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf, gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg (Referat GL 5) am 24.02.2025 ihre landesplanerische Stellungnahme ab.

Auf Grundlage der Landesplanung beurteilte die GL, dass die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Sie teilte bei ihrer Beurteilung ebenfalls mit, dass durch die vorliegende Planung 0,0 ha auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) oder Wachstumsreserve (WR) von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel (Z) 5.5 LEP HR – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf anzurechnen ist. Ferner verweist sie auf ihre Stellungnahme zur Zielfrage vom 21.06.2023.

8.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Regionalplanung

Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region. Sie ist Bestandteil der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG) ist gemäß Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) Trägerin der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree. Ihr obliegt als Pflichtaufgabe, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen.¹⁰

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 RegBkPIG umfasst die Region Oderland-Spree die Gebiete der Landkreise Märkisch-Oderland, Oder-Spree sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder).

Die Regionalpläne sind im Land Brandenburg aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie aus dem LEP HR zu entwickeln.¹¹

Die Regionalpläne der RPG sind: der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, der Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ und der „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree“.

Für die vorliegende Planung wird im Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ (in Aufstellung befindlich) keine Aussage in Form von Vorrangbieten für die Windenergienutzung als Ziele der Raumordnung getroffen.

Durch den vorliegenden vBP werden keine Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Vorentwurfs (Teil I und Teil II) zum Integrierten Regionalplan Oderland-Spree (November 2021 und November 2022) berührt.

¹⁰ <https://www.rpg-oderland-spree.de/node/8b> ,abgerufen am 27.08.2024

¹¹ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Sitzung Juni 2021, S. 4.

8.2.1 Sachlicher Teilregionalplan - „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG OLS) beschloss auf der 4. Sitzung der 7. Amtszeit am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (RPI-RS/GSP 2021) als Satzung. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree in Kraft getreten.¹²

Der RPI-RS/GSP 2021 trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zur Raumstruktur und zu Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält dabei die Regel, dass GSP nur außerhalb der Zentralen Orte festgelegt werden dürfen und in jeder Gemeinde maximal ein GSP festgelegt werden darf. Diese Ortsteile erhalten die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten zur Festlegung von Wohnsiedlungsflächen und großflächigem Einzelhandel.¹³

Im sachlichen Teilregionalplan – Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte wird zwischen Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz - ROG) und Grundsätzen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1, Nr. 3 ROG) differenziert. Ein Ziel der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (Z), ist eine verbindliche Vorgabe in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (G), beinhalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) werden in der Festlegungskarte zum Teilregionalplan zeichnerisch mit einem Symbol festgelegt. Neben den textlichen Festlegungen haben auch die zeichnerischen Festlegungen der Festlegungskarte im Maßstab 1:100.000 Zielcharakter mit entsprechender Bindungswirkung.¹⁴

Ziele (Z) des RPI-RS/GSP 2021

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele der Regionalplanung maßgeblich und zu beachten:

¹²<https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-regionale-raumstruktur-und-grundfunktionale-schwerpunkte> ,abgerufen am 27.08.2024

¹³ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte “ Satzung Juni 2021, S. 5f.

¹⁴ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte “ Satzung Juni 2021, S. 6f.

- Ziel 2.1 RPI-RS/GSP 2021 (Grundfunktionale Schwerpunkte)

Als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR werden in der Planungsregion Oderland-Spree entsprechende Orte festgelegt und in der Festlegungskarte mit dieser Funktionszuweisung dargestellt.

Demnach ist die Stadt Lebus im Landkreis Märkisch-Oderland ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP).

Ein GSP besitzt hinsichtlich der (Wohn-)Siedlungsflächenentwicklung das planerische Privileg, dass diese im Ziel 5.7 LEP HR als weitere Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsentwicklung bestimmt wurden.

Daraus ergibt sich für die entsprechenden Ortsteile, zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gesamtgemeinde nach Z 5.5 LEP HR von 1 Hektar /1 000 Einwohnerinnen und Einwohner, eine Wachstumsreserve von 2 Hektar / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Grundfunktionalen-Schwerpunkt-Ortsteils für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen.

Die zusätzliche Wachstumsreserve stellt eine raumordnerische Option dar und keinen aktiven Handlungsauftrag für die Gemeinden. Mit der zusätzlichen Wachstumsreserve wird die außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bzw. der Zentralen Orte des Weiteren Metropolenraums geltende Beschränkung der Siedlungsentwicklung für die GSP teilweise wieder aufgehoben und als unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglich bewertet.¹⁵

Grundsätze (G) des RPI-RS/GSP 2021

Durch die vorliegende Planung werden folgende Grundsätze des Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" berührt.

- Grundsatz G 1.1 – Regionale Raumstruktur

Wie bereits zum LEP HR der Gemeinsamen Landesplanung Berlin und Brandenburg dargelegt, befindet sich das Plangebiet gemäß Ziel Z 1.1 LEP HR im weiteren Metropolenraum (WMR) der Hauptstadtregion.

Der WMR gliedert sich für die Regionale Raumstruktur in die Strukturräume: „Ländlicher Gestaltungsraum“ und „Weiterer Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne“ auf.

Im Letzteren befindet sich gem. Grundsatz G 1.1 – Regionale Raumstruktur die Stadt Lebus.

- Grundsatz G 1.2 - Weiterer Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne

Gemäß G 1.2 sollen im Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst

¹⁵ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Sitzung Juni 2021, S. 18.

und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

- Grundsatz G 2.2 - Grundfunktionale Schwerpunkte

In den Grundfunktionalen Schwerpunkten sollen insbesondere zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes die Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die GSP erfüllen eine wichtige Funktion für die Daseinsvorsorge in der Planungsregion. Sowohl im Berliner Umland und dem Weiteren Verflechtungsraum, aber insbesondere im Ländlichen Gestaltungsraum bilden sie einen zentralen räumlichen Bündelungspunkt für Funktionen der Grundversorgung. In ihnen sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um zusätzliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge einzurichten und die bereits vorhandenen zu stabilisieren. Sie sind dadurch qualifiziert, zusätzliche Bevölkerung aufzunehmen und erlauben es, über die Eigenentwicklungsoption hinausgehende Wohnsiedlungsflächen auszuweisen. Durch die kommunale Bauleitplanung sollen in den GSP bedarfsgerecht Flächen für den Wohnungsbau, den Einzelhandel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge planerisch gesichert und entwickelt werden. Besonders im Ländlichen Gestaltungsraum bilden die GSP wichtige Ankerpunkte für die Daseinsvorsorge und stabilisieren damit die ländliche Teilregion, die gezielt gestärkt und weiterentwickelt werden kann.

Das Planungsziel berücksichtigt den o. g. Grundsatz. Das Bauvorhaben trägt dazu bei, dass die Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Altenpflege etc. für den ländlichen Raum erhalten bleibt und gestärkt wird.

8.2.2 Stellungnahme der Regionalplanung

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf, gab die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 26.02.2025 ihre regionalplanerische Stellungnahme ab.

In dieser wurde mitgeteilt, dass sich das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung befindet.

8.3 Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

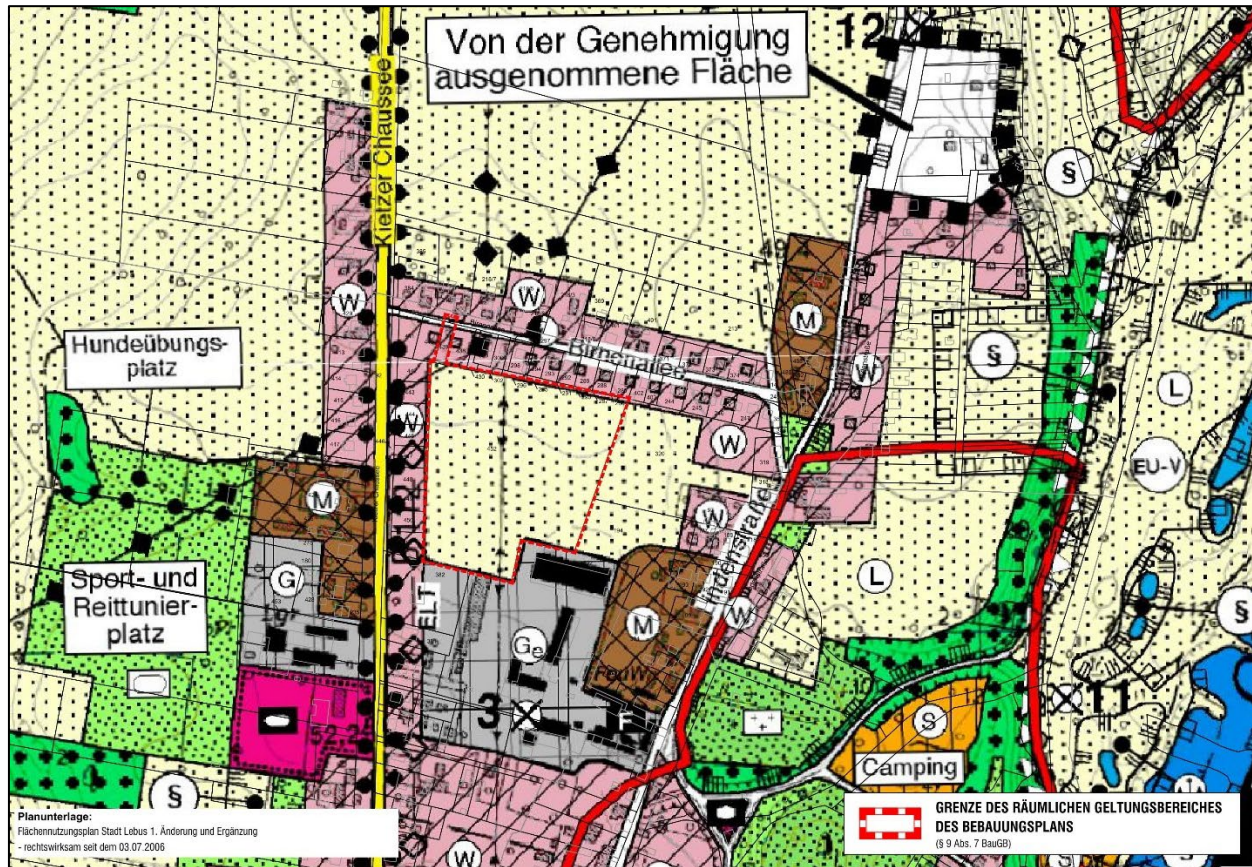


Abbildung 5 aktueller FNP der Stadt Lebus mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Die Stadt Lebus verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 12.06.2006 (rechtswirksam seit dem 03.07.2006).

Der FNP stellt für den Großteil des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB sowie für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes, das den Anschluss an die Birnenallee bildet, eine Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die Planungsziele des vBP – Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) gemäß dem zugrundeliegenden Bauvorhaben, entsprechen nicht den Darstellungen Flächennutzungsplans.

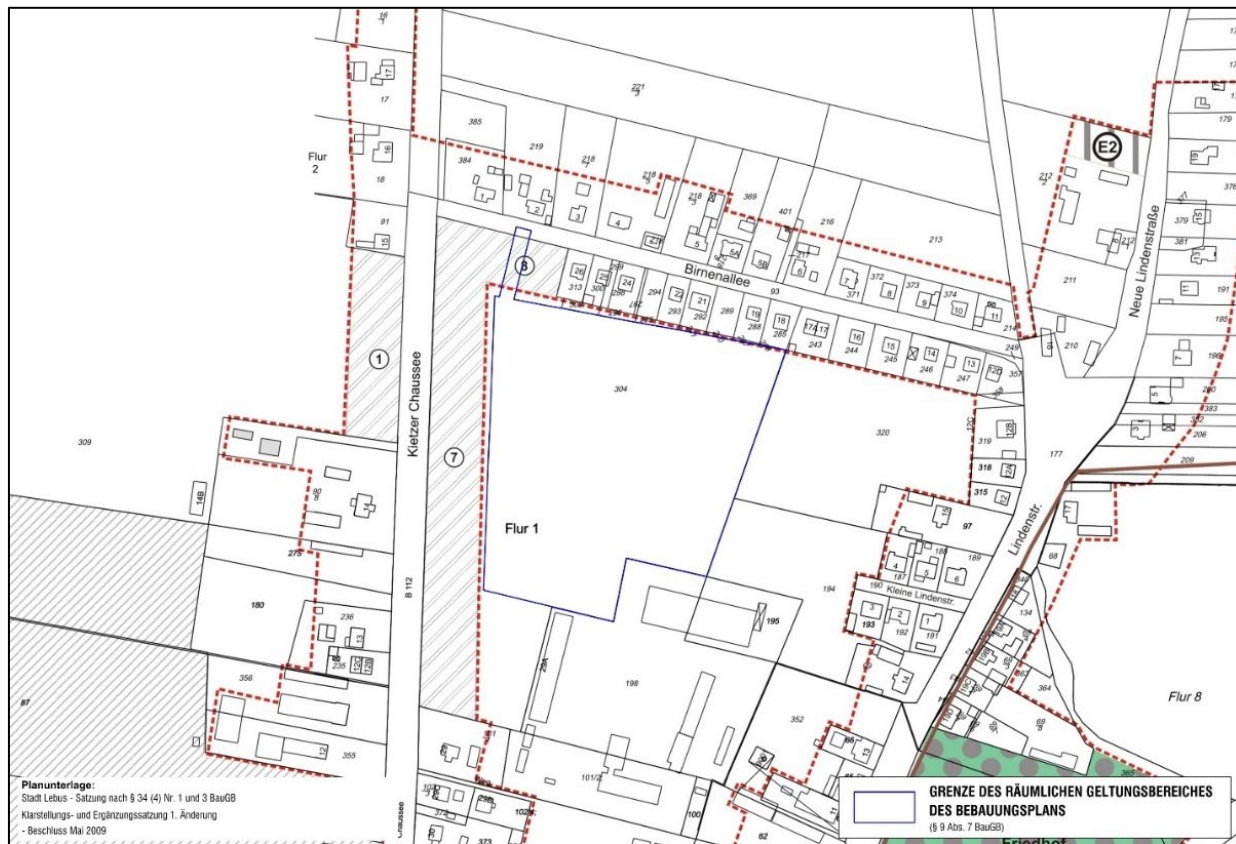
Das Bauvorhaben bzw. der vBP ist derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Da der vBP im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, konnte in diesem Falle § 13a Abs. 2 BauGB Anwendung finden. Demgemäß kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist (die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden). Der FNP wurde nach Satzungsbeschluss des vBP durch eine Berichtigung angepasst.

Für die nähere Umgebung des Plangebietes im Norden und Westen sind ebenfalls Wohnbauflächen (W) sowie entlang der Kietzer Chaussee eine geschützte Allee nach § 31 BbgNatSchG dargestellt. Für die südliche Nachbarschaft ist eine gewerbliche Baufläche im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Ge) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Für Nachbarschaft östlich des Plangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

8.4 Satzungen

8.4.1 Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Lebus










Rechtsgrundlagen	Festsetzungen
<p>1. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)</p> <p>2. Verordnung über öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen örtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV) vom 01.12.2000 (GVBl. II/00, Nr.24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.04.2006 (GVBl. I/06, Nr. 04, S. 46, 48)</p> <p>3. Satzung der Stadt Lebus nach BauGB § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 in Verbindung mit dem BauGB MaßnG § 4 Abs. 2a in der Fassung der Ausfertigung vom 25.08.97</p>	<p>Für die Ergänzungsflächen E1 und E2 wird festgesetzt: Je angefangene 50 qm Versiegelung ist auf dem Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Pflanzgröße 12/14 oder sind 2 Obstbäume, standortgerechter Arten in der Pflanzgröße 10/12 oder sind 20 Sträucher heimischer, standortgerechter Arten 2x verschult zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen der Eingriff stattfindet, vorzunehmen.</p> <p> Ergänzungsflächen nach BauGB § 34 (4) Nr. 3 und BauGB MaßnahmeG § 4 (2a) Darstellung aus der Satzung Fassung Beschluss Juni 97)</p> <p>Für die bezeichneten Flächen sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (§ 18 ff BNatSchG).</p> <p>Fläche 1 Einbindung der Eingriffsfläche an der westlichen Grundstücksgrenze durch eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern</p> <p>Fläche 2 Anlage von 2 Obstbaumreihen (West-/Ostausrichtung) zur Gliederung der Baugrundstücke unter Verwendung traditioneller Sorten</p> <p>Fläche 3 Einbindung der südlichen und westlichen Grenze der Eingriffsfläche mit einer Reihe Obstgehölze zur Gestaltung des Ortsrandes. Für die zu befestigten Flächen auf den Grundstücken ist eine wasserdurchlässige Bauart zu wählen.</p> <p>Fläche 5 Einbindung der Eingriffsfläche an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze durch eine zweireihige Obstbaumpflanzung mit traditionellen Sorten als Übergang zu den Ackerflächen</p> <p>Fläche 7 Bepflanzung der Übergänge zu den Ackerflächen (Ostgrenze der Eingriffsfläche) durch zwei Obstbaumreihen traditioneller Sorten</p> <p>Fläche 8 Anlage von zwei Obstbaumreihen traditioneller Sorten (Nord- Süd- Ausrichtung) zur Gliederung der Baugrundstücke</p>
Planzeichen	
<p> Geltungsbereich der Satzung 1. Änderung maßgeblich ist die Innenkante der Linie</p> <p> Ergänzungsfläche Neudarstellung</p> <p> Öffentliche Grünfläche</p> <p> Baudenkmal nach § 2 (2) Pkt. 1 BbgDSchG</p> <p> Bodendenkmal nach § 2 (2) Pkt. 4BbgDSchG</p> <p> Geltungsbereich eines Bebauungsplanes</p>	
Hinweise	
<p>Für Erd- und Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich der Satzung ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten keine abgreifbare Datengenauigkeit.</p>	

Abbildung 6 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Lebus mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Die Stadt Lebus verfügt über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Satzungsbeschluss: Mai 2009) in dem die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt sind.

Entsprechend dieser Satzung befindet sich der Großteil des Plangebietes (Flurstück 452) außerhalb der Geltungsbereichsgrenze der o. g. Klarstellungssatzung.

Einzig der nördliche Teilbereich des Plangebietes, das den Anschluss an die Birnenallee bildet, befindet sich innerhalb der Grenzen der Satzung.

Somit ist das Plangebiet überwiegend nach § 35 BauGB – in einem planungsrechtlichen Außenbereich befindlich - zu beurteilen.

8.4.2 Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Lebus

Die Stadt Lebus verfügt, mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 08.03.2007, über eine sog. Stellplatzsatzung. Diese Stellplatzsatzung gilt im gesamten Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen Mallnow, Schönfließ und Wulkow für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, deren Änderungen, sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der, in der Anlage zur Satzung aufgeführten Richtzahl für den Stallplatzbedarf.

1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	1	je Wohnung bis 100 m ² Nutzfläche nach DIN 277
		2	je Wohnung über 100 m ² Nutzfläche nach DIN 277
1.2	Altenwohnungen	0,2	je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1	je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1	je 15 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1	je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1	je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1	je 40 m ² Nutzfläche nach DIN 277
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1	je 30 m ² Nutzfläche nach DIN 277

Abbildung 7 **Richtzahlen für den Stellplatzbedarf** Quelle: Anlage zur Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Lebus mit den Ortsteilen Mallnow, Schönfließ, Wulkow vom 08.03.2007

9 Städtebauliches Konzept

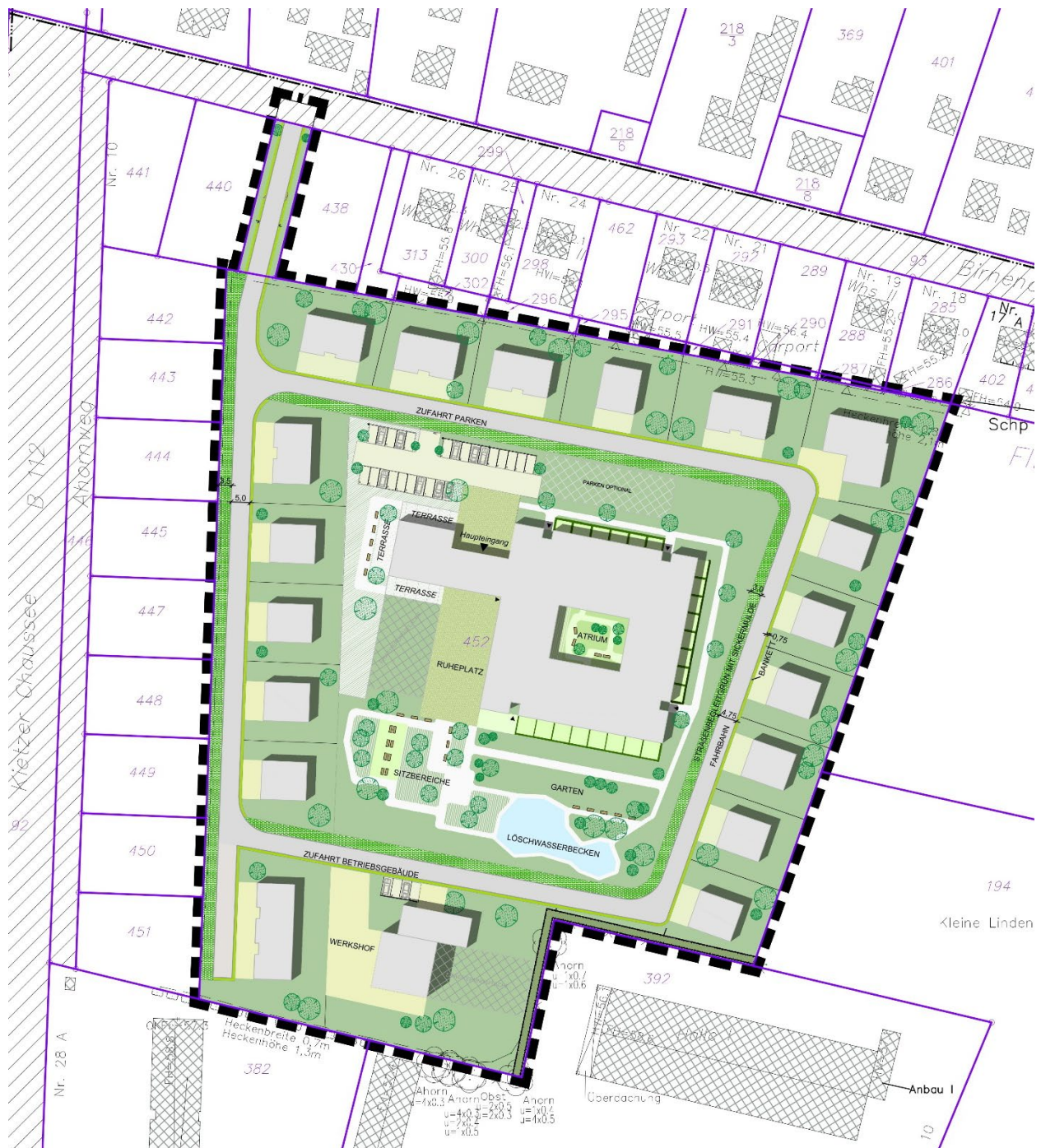


Abbildung 8 **(geändertes / aktualisiertes)** städtebauliches Konzept zum Bauvorhaben „Tagespflege / betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee“ Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan gem. Lageplan des Vorhabenträgers

9.1 Bebauung und Nutzung

Für das Bauvorhaben bzw. die geplante Wohnanlage ist ein breites Spektrum an speziellen und bedarfsgerechten Wohnformen für pflegebedürftige und ältere Menschen / Senioren vorgesehen und reicht dabei vom betreuten Wohnen in der eigenen Wohnung bis hin zum Wohnen in Wohngemeinschaften in einer Pflegeeinrichtung.

Das verfolgte Nutzungskonzept sieht hierfür vor, dass sich das betreute Wohnen sowie die Betriebs- und Verwaltungsgebäude in den äußeren Teilbereichen des Plangebietes befinden.

Das Zentrum der Wohnanlage wird der Pflege und intensiven Betreuung zur Verfügung stehen.

Entsprechend dem geplanten Nutzungskonzept sind unterschiedliche Gebäudetypen für das Bauvorhaben vorgesehen.

Für den zentralen Teilbereich des Plangebietes ist ein zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekomplex mit Satteldächern (ggf. ausbaufähig) sowie ein integrierter Flachbau auf einer Grundfläche (GR) von ca. 3.000 m² geplant.

Der Gebäudekomplex gewährleistet in seinem Grundriss die Anlage von (Einzel-)Zimmern sowie Gemeinschafts- und Therapieräumen, Küchen, Büros und Sanitäranlagen entlang eines zentral gelegenen Erschließungsgangs.

Die architektonische Gestaltung des Gebäudes in Kubatur und Dachform (Satteldach) findet sich weitestgehend in der umliegenden Bebauung wieder.

Der Komplex, im Stil von einzelnen aneinandergereihten Häusern (siehe Abbildung 8), schafft optisch eine Auflockerung und bildet damit den Übergang zur umgebenden Bebauung.

Für den nördlichen, östlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits vorhandenen und geplanten Einfamilienhäusern (EFH), sind separate, locker angeordnete und kleinteilige Wohnhäuser mit jeweiligen Gartenflächen geplant. Die Kubaturen der Wohngebäude greifen die Abmessungen der Baukörper der benachbarten EFH weitestgehend auf (Erdgeschoss und ggf. mögliches ausgebautes Dachgeschoss) und sollen vermittelnd zum Gebäudekomplex im Zentrum wirken.

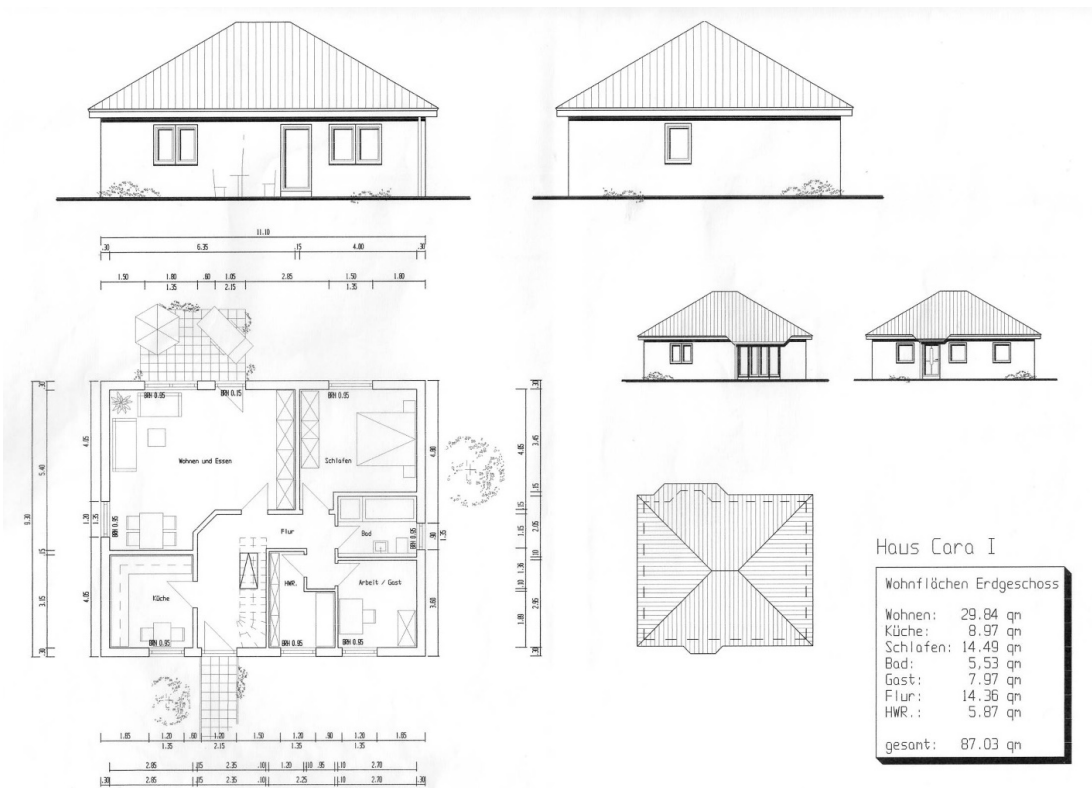
Im südlichen Randbereich des Plangebietes ist, für die Unterbringung eines Betriebshofes und Verwaltung, ein Solitärbau angedacht.

Die geplante Wohnanlage sieht die Anlage von großzügig zugeschnittenen und abwechslungsreich gestalteten Freiflächen vor. Demnach sind den einzelnen Wohnhäusern in den äußeren Teilbereichen des Plangebietes, jeweils separate Gartenflächen zugeordnet. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist für die Anlage der Pflegeeinrichtung eine großflächige Grünanlage (gemeinsam genutzt) mit Sitzbereichen, Gärten und einem naturnahgestalteten Löschwasserbecken geplant.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege / betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“
 - Begründung zum Bebauungsplan -
 geänderter Entwurf – 16.03.2026



Abbildung 9 Ansicht der Pflegeeinrichtung im Zentrum; Quelle: Rendering des Vorhabenträgers





Abbildungen 10 Ansichten, Grundrisse und Referenzfotos von Einfamilienwohnhäusern als Beispiele für die geplante Wohnbebauung in den äußeren Teilbereichen Quelle: Abbildungen des Vorhabenträgers

9.2 Verkehrs- und Weegerschließung

Die innere Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt über eine private Wohnstraße in Form eines Erschließungsringes, wobei zum geänderten Entwurf lediglich die westliche Wohnstraße an die westliche Geltungsbereichsgrenze verschoben wurde. Der geplante Straßenraum der einzelnen Straßenabschnitte ist jeweils mindestens 9 m breit. Von dem Erschließungsring erfolgt die Zufahrt zur zentralen Pflegeeinrichtung bzw. dessen separat liegender Stellplatzanlage, zu den einzelnen Wohngebäuden im Randbereich und zum Betriebs- und Verwaltungsgebäude im Süden. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. über das Flurstück 439 erfolgt, auch

weiterhin mit dem geänderten Entwurf, der Anschluss an die Birnenallee. Die konkrete Aufteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vBP. Angedacht ist eine mindestens 4,75m breite Fahrbahn (Wohnweg), flankiert von einem ca. 0,75 m breiten Bankett und von Straßenbegleitgrün (mindestens 3,0 m Breite) in dem Sickermulden für die Fahrbahntwässerung angelegt werden sollen. Die detaillierte Gestaltung des Straßenraumes bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

9.3 Technische Infrastruktur

Niederschlagswasserentsorgung

Die vorgesehene Niederschlagswasserentsorgung für das vorliegende Bauvorhaben beachtet grundsätzlich, dass das anfallende, nicht belastete Niederschlagswassers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) verbracht wird.

Eine Einschätzung sowie eine zugrundeliegende Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser erging durch den Dipl.-Geol. Th. Schwenkel vom 26.04.2021 sowie durch den beauftragten Erschließungsplaner. Demnach kann, mit Blick auf die Ergebnisse der Bodenuntersuchung in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes, das Niederschlagswasser im Plangebiet ortsnah, d. h. auf den Wohngrundstücken selbst versickert werden.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass die Verbringung des Niederschlagswasser im Mischgebiet und auf den Wohngrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 den jeweiligen zukünftigen Eigentümern obliegt. Es soll auf den jeweiligen Parzellen durch die Eigentümer schadlos verbracht bzw. zur privaten Gartenbewässerung gesammelt werden können.

Die Niederschlagswasserableitung im übrigen Plangebiet, d. h. im zentralen Bereich des Plangebietes – Pflegeeinrichtung und Verkehrsflächen, soll in Kombination mittels Versickerung und Ableitung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Es ist das Anlegen von Versickerungsmulden in Bereichen der Fahrbahn und Wege (ggf. mit Ableitung in tieferliegende versickerungsfähige Böden) und der Einsatz von versickerungsfähigen Flächenbelägen vorgesehen. Das Niederschlagswasser der übrigen Flächen (der Dächer der Gebäude in WA 1) soll gesammelt bzw. dem geplanten Löschwasserbecken zugeführt werden.

Die finale und angepasste Ausarbeitung zur Niederschlagswasserentsorgung wird mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung nach erfolgtem Satzungsbeschluss des vorliegenden vBP erfolgen.

Die Sicherung der inneren Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag (DV).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes soll gemäß dem Konzept des Vorhabenträgers über die Anlage eines Löschwasserbeckens im zentralen Bereich des Plangebietes, d. h. der Pflegeeinrichtung erfolgen.

Das Löschwasserbecken erhält eine nachgeschaltete Versickerungs- / Verdunstungsanlage und soll auch zur Nutzung für die Bewässerung der angrenzenden Flächen genutzt werden. Es ist eine Brauch-/Trinkwassereinspeisung für den Löschwasserteich vorgesehen, um Verdunstungsdefizite auszugleichen und das erforderliche Löschwasservolumen zu garantieren.

Die Sicherung der inneren Erschließung, zu der die Löschwasserversorgung gehört, erfolgt im Durchführungsvertrag (DV).

Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung der Wohngrundstücke werden die Trinkwasserleitungen im Plangebiet durch den Vorhabenträger geplant und hergestellt.

Die neuverlegten Leitungssysteme für das Trinkwasser werden im Bereich der inneren Erschließungswege hergestellt.

Die Bemessung der Trinkwasserleitungen erfolgt nach abschließender Festlegung der Parzellierung der Wohngrundstücke und nachdem die endgültige Anzahl der geplanten Wohneinheiten insgesamt feststeht.

Die finale und angepasste Ausarbeitung der Trinkwasserversorgung wird demnach mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung und in Abstimmung zu den Einspeisepunkten mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (Fuewasser) nach erfolgtem Satzungsbeschluss des vorliegenden vBP erfolgen.

Die Sicherung der inneren Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag (DV).

Schmutzwasserentsorgung

Die Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets werden durch den Vorhabenträger geplant und hergestellt.

Die neuverlegten Leitungssysteme für das Schmutzwasser werden im Bereich der inneren Erschließungswege hergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser soll je nach vorgefundener topographischer Höhenlage und technischer Umsetzbarkeit über Freigefällekanäle und dem Anschluss an ein zentrales Pumpwerk im Plangebiet mit Ableitung in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung (ADL) in der Birnenallee oder über eine Druckleitung mit einzelnen Hauspumpwerken erfolgen.

Die finale und angepasste Ausarbeitung der Schmutzwasserentsorgung wird mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung und in Abstimmung zu den Einleite-/Übergabepunkten mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (Fuewasser) nach erfolgtem Satzungsbeschluss des vorliegenden vBP erfolgen.

Die Sicherung der inneren Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag (DV).

Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Planentwurf, gab der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (Fuewasser) seine Stellungnahme ab (24.01.2025). In dieser teilte der Zweckverband mit, dass die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise in der Stellungnahme zum Planvorentwurf (10.07.23) ausreichend berücksichtigt wurden und nach erfolgter Prüfung der Unterlagen zum Planentwurf keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die Anlagen für die Elektroenergieversorgung des Plangebiets werden durch den Vorhabenträger geplant und hergestellt.

Die neuverlegten Leitungssysteme für die Elektroenergieversorgung werden im Bereich der inneren Erschließungswege (Wohnweg) hergestellt.

Die zwei 1 kV Niederspannungsleitungen der e.dis Netz GmbH, welche in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufen, sollen ebenfalls in den Bereich der inneren privaten Erschließungswege umverlegt werden.

Die finale und angepasste Ausarbeitung des Energieversorgungsnetzes sowie dessen Anschluss an das Bestandsnetz in der Birnenallee, wird mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit den örtlichen Energieversorgungsunternehmen nach erfolgtem Satzungsbeschluss des vorliegenden vBP erfolgen.

Die e.dis Netz GmbH stellte in ihrer Stellungnahme vom 19.06.23 zum Vorentwurf einen Anschluss des Plangebietes an das bestehende Versorgungsnetz (ggf. mit Netzausbaumaßnahmen entsprechend der zusätzlich benötigten elektrischen Leistung) in Aussicht.

Zusätzlich zur Elektroenergieversorgung durch die Energienetzbetreiber ist die Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen bzw. als Nebenanlagen grundsätzlich möglich. Ein planungsrechtlicher Ausschluss durch den vorliegenden vBP erfolgt nicht. Insbesondere auf den Wohngrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 obliegt die Errichtung von Solaranlagen den zukünftigen Eigentümern. Die Festsetzung von Dachneigungen im vBP begünstigt die Errichtung, d. h. den optimalen Energieeintrag und das Einfügen in das Ortsbild solcher Anlagen auf den Dachflächen.

Die Wärmeversorgung wird entsprechend der gesetzlichen Vorschriften individuell gelöst.

Sofern Wärmepumpen zum Einsatz kommen sollten, sind die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz für Allgemeine Wohngebiet einzuhalten.

Im Rahmen des B-Planverfahrens sind keine konkrete Bewertung hinsichtlich möglicher Geräuschemissionen durch Wärmepumpen möglich, da die zukünftigen genauen Standorte auf

den Wohngrundstücken sowie die gewählten Anlagentypen nicht bekannt sind und auch nicht festgesetzt werden können. Erst im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeigeverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionswerte möglich.
Die Sicherung der inneren Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag (DV).

Telekommunikationsversorgung

Die Anlagen für die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets werden durch den Vorhabenträger geplant und hergestellt.

Die neuverlegten Leitungssysteme für die werden im Bereich der inneren Erschließungswege (Wohnweg) hergestellt.

Die finale und angepasste Ausarbeitung des Telekommunikationsnetzes sowie dessen Anschluss an das Bestandsnetz in der Birnenallee, wird mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit den örtlichen Telekommunikationsunternehmen nach erfolgtem Satzungsbeschluss des vorliegenden vBP erfolgen.

Die Sicherung der inneren Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag (DV).

Die Deutsche Telekom Technik GmbH stellte in ihrer Stellungnahme vom 13.06.23 zum Vorentwurf einen Anschluss des Plangebietes an das bestehende Telekommunikationsnetz in Aussicht.

10 Planinhalt und Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Planfestsetzung: Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) und Textfestsetzung: 1.1

Im vBP werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt.

Für die vorgesehenen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten wird von der gesetzlichen Möglichkeit nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht, einzelne ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen.

Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entspricht der bereits genannten Zielsetzung des vBP, eine Wohnanlage für ältere Menschen / Senioren zu entwickeln. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden u. a. auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Das vom Gesetzgeber eingeräumte Nutzungsspektrum für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht den geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers für diesen Teilbereich des Plangebietes.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO) ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes notwendig. Ebenso sollen störende Wirkungen und mögliche Konflikte durch hohen Verkehrslärm sowie Geruchsbelastung vermieden werden.

10.1.2 Planfestsetzung: Mischgebiet (MI) und Textfestsetzung: 1.2

Im vBP wird im südlichen Teilbereich des Plangebietes ein Mischgebiet MI festgesetzt.

Für die vorgesehenen Nutzungen in dem Mischgebiet wird von der gesetzlichen Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht, allgemein zulässige Arten von Nutzungen in einem Mischgebiet auszuschließen.

Textfestsetzung

In dem Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes sind gemäß des Konzeptes Wohngebäude und Gebäude für eine gewerbliche Nutzung - den Betriebshof / Werkshof und die Verwaltung geplant. Das vom Gesetzgeber eingeräumte Nutzungsspektrum für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entspricht den geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers für diesen Bereich.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben sowie Vergnügungsstätten korrespondiert mit dem verfolgten Nutzungskonzept und wird aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes als notwendig erachtet. Ebenso sollen störende Wirkungen und mögliche Konflikte durch hohen Lärm sowie Geruchsbelastung vermieden werden.

10.1.3 Textfestsetzung: 1.3

Textfestsetzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Rechtsgrundlage

§ 12 Abs. 3a BauGB

Begründung

Da durch die Regelung zur Art der baulichen Nutzung ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird, ist im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB erforderlich, um einen konkreten Bezug zum Vorhaben herzustellen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird für das WA 1 und das MI das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für das WA 2 und WA 3 wird wiederum eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die jeweils im Plan festgesetzte GRZ kann entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Carports, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 v. H. überschritten werden. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten und einer 0,4 im Mischgebiet gewährleistet die Anlage der geplanten Bebauung sowie die Anlage von befestigten Wegen, Zufahrten, Stellplätzen usw. auf den Freiflächen durch die gesetzlich eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die nach § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein WA und MI werden hierdurch eingehalten. Die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse und der Schutz von Grund und Boden bleiben gewahrt.

10.2.2 zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie für das Mischgebiet MI wird die Zahl der Vollgeschosse auf jeweils zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Anlage eines Vollgeschosses bzw. die Definition welches Geschoss als Vollgeschoss gilt, wird durch § 20 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Demnach gelten Vollgeschosse als Geschosse, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Der Begriff „Geschosse“ wird im Land Brandenburg durch § 2 Abs. 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) näher definiert. Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Vollgeschossdefinition mehr. Allerdings regelt die Übergangsvorschrift des § 88 Abs. 2 BbgBO den Begriff und führt dazu aus, dass so lange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Abs. 4 der BbgBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl.I S. 226) fort.

Gemäß dieser Fassung der Brandenburgischen Bauordnung sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO sowie § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008

Begründung

Die Festsetzung von maximal drei möglichen Vollgeschossen im WA 1 und maximal zwei möglichen Vollgeschossen im WA 2, WA 3 und MI korrespondiert mit dem Bauungskonzept des Vorhabenträgers und soll ferner dazu beitragen, dass moderne und bedarfsgerechte Gebäude für die geplante Nutzung entstehen können. Die Festsetzung als Höchstmaß gewährleistet dem Vorhabenträger die notwendige Flexibilität in der weiteren Konzeptionierung der Wohnanlage.

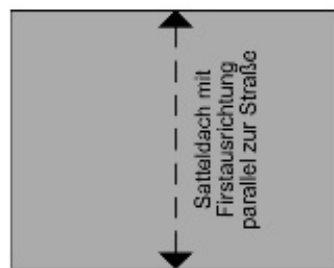
Bei der Begrenzung auf maximal zwei und drei Vollgeschosse wurde sich darüber hinaus an der Geschossigkeit der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes orientiert.

Durch eine entsprechende Festsetzung ist vorgesehen, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung ausgebildet werden muss. Hierdurch soll dem Ortsbild Rechnung getragen und eine zur Bestandsbebauung vermittelnde Geschossigkeit eingehalten werden.

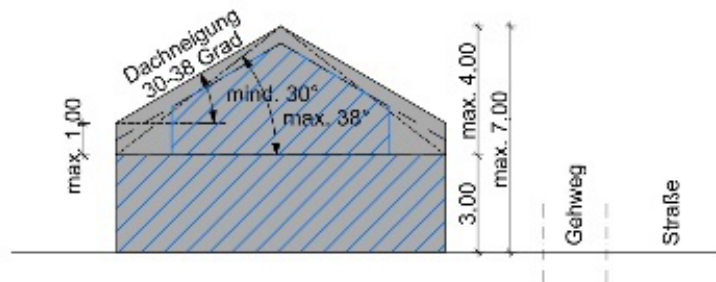
Für den Planentwurf wurden auf Grundlage einer Bestandsanalyse (Erstellt durch das beauftragte Architekturbüro) die Gebäudekubaturen und Dachformen für den Standort entwickelt.

Vorgaben für Einzelhäuser im Baufeld

1. Gebäudeklasse 1: BbgBO §2 (3): a. freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche und ...
2. 2 Vollgeschosse, wovon eines ein ausgebautes Dachgeschoss sein muss
3. Satteldach mit Firstausrichtung parallel zur Straße, Treppelhöhe unter 1m



Beispiel Grundriss | 1:250



Beispiel Schnitt | 1:250

Abbildung 11 vorgesehene Gebäudekubaturen und Dachausrichtungen. Quelle: integrale Planung (Architektur Büro)

10.2.3 zeichnerische Festsetzung: Traufhöhe (TH) in Metern über NHN und

Textfestsetzung: 2.1

Für die einzelnen Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und MI) wurden jeweils unterschiedliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Es wurde die geplante Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Angabe zur Festsetzung der Traufhöhe erfolgt in Metern über Normalhöhennull (NHN-Höhen) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Bei der Ermittlung bzw. Festsetzung der Traufhöhen wurden die, durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur die vorhandenen und nunmehr eingemessenen Geländehöhen, berücksichtigt.

Textfestsetzung

Die baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Traufhöhen (TH) nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Für die Baugebiete wird die maximale Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 59,5 m über NHN

Allgemeines Wohngebiet - WA 2 57,5 m über NHN

Allgemeines Wohngebiet - WA 3 57,5 m über NHN

Mischgebiet 59,0 m über NHN

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Die Traufhöhe wird hierfür als Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut definiert, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befindet.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung von maximalen Traufhöhen der geplanten baulichen Anlagen entspricht dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers und soll ferner ein harmonisches und städtebaulich verträgliches Höhenniveau zur Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gewährleisten. Die Traufhöhen bezogen auf die Geländehöhen betragen dann für das:

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 ca. 6,5 m Traufhöhe über Gelände
(mittlere Geländehöhe ca. 53,0 m über NHN)

Allgemeines Wohngebiet - WA 2 ca. 4,0 m Traufhöhe über Gelände
(mittlere Geländehöhe ca. 53,5 m über NHN)

Allgemeines Wohngebiet - WA 3 ca. 4,0 m Traufhöhe über Gelände
(mittlere Geländehöhe ca. 53,5 m über NHN)

Mischgebiet – MI ca. 7,0 m Traufhöhe über Gelände
(mittlere Geländehöhe ca. 52,0 m über NHN)

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

10.3.1 zeichnerische Festsetzung: offene Bauweise

In allen Baugebieten wird eine offene Bauweise für die Anlage der Gebäude festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung einer offenen Bauweise im gesamten Plangebiet greift die vorhandenen Bebauungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes auf und dient der Sicherung einer weitestgehend kleinteiligen und durchgrünten Baustruktur in der Wohnanlage. Darüber hinaus gewährleistet die offene Bauweise die Schaffung der im städtebaulichen Konzept vorgestellten Gebäudekubaturen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt die geplante Bebauung detailliert dar.

10.3.2 zeichnerische Festsetzung: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden (soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt).

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Plan Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (siehe oben). Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Größe, des durch Baugrenzen gesetzten Rahmens der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan durch eine flächenhafte Ausweisung.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung

Die Größe der Baufelder ist so gewählt, dass die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung möglich ist und gleichzeitig noch ein gestalterischer Spielraum für mögliche Anpassungen der Gebäudeplanung im weiteren Planungsprozess verbleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen im vBP rücken nicht näher als fünf Meter an die umgebenden Grundstücke außerhalb des Plangebietes bzw. an die Geltungsbereichsgrenze des vBP heran.

Somit soll den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der notwendigen Abstandsfläche für Gebäude mit der entsprechend hierfür festgesetzten Gebäudehöhe im vorliegenden vBP zur benachbarten Grundstücksgrenze entsprochen werden.

Gemäß den Vorschriften nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe. Diese wird senkrecht zur Wand gemessen und ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Flächen von Gebäuden und von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen beträgt 0,4-mal die Höhe und mindestens drei Meter.

10.4 Verkehrsflächen

10.4.1 zeichnerische Festsetzung: öffentliche Straßenverkehrsfläche

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung

Das Plangebiet ist durch die Birnenallee bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Aufnahme der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet bis zur Straßenmitte wird die äußere Erschließung auch im Bebauungsplan gesichert.

10.4.2 Textfestsetzung: 3.1

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textfestsetzung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Begründung

Die Einteilung der Verkehrsfläche (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün etc.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe kommt einer entsprechenden Fachplanung zu bzw. wird im Rahmen der Umsetzung des o. g. Vorhabens konkretisiert und getätigt.

Bisher sind keine Änderungen an der Aufteilung des Straßenraums der Birnenallee vorgesehen. Die Anbindung der inneren Erschließung (private Grundstückerschließung) ist mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird empfohlen. Die Belange des Baumschutzes sind angemessen zu berücksichtigen.

10.4.3 zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg)

Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. ein verkehrsberuhigter Bereich in Form eines Wohnweges festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird nicht in öffentliches Eigentum übergehen, sondern im Privatbesitz verbleiben. Diese neue Planstraße umschließt in Form eines Straßenrings das Allgemeine Wohngebiet - WA 1 sowie WA 3 und schließt an die übrigen Baugebiete in den Randbereichen des Plangebietes an.

Die Planstraße besitzt einen Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Birnenallee im Norden des Plangebietes. Der Straßenraum der festgesetzten Fläche des Wohnwegs beträgt mindestens 9,0 m Breite. Dieses Maß gewährleistet die Anlage einer ca. 4,75 m breiten Fahrbahn bzw. Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, die Anlage eines ca. 3,5 m breiten Streifens für Straßenbegleitgrün mit Sickermulden sowie eines ca. 0,75 m breiten Streifens für ein Bankett gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Abmessungen der Festsetzung gewährleisten, dass im Zuge der Erschließungsplanung Eckausrundungen für die Fahrbahn nach den gesetzlichen Bestimmungen hergestellt werden können.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung

Für die innere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes und dessen Wohngrundstücke sieht das Bauungskonzept bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan eine neue Verkehrsschließung vor. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche in dieser Form entspricht dem zugrundeliegenden Bauungskonzept. Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung dieses inneren Verkehrsweges und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich – (privater) Wohnweg gewählt.

Hierdurch soll zudem eine klare Trennung zur nördlich anschließenden öffentlichen Birnenallee erfolgen.

10.5 Grünflächen

10.5.1 zeichnerische Festsetzung: private Grünfläche

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Die Grünfläche ist ca. 110 m² groß.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Begründung

Die Festsetzung dient als Verbindungsfläche für die in Baugebieten festgesetzten Heckenpflanzungen. Damit wird die Entwicklung einer zusammenhängenden Hecke als Sicht- und Staubschutz gewährleistet

10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

10.6.1 zeichnerische Festsetzung: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche und Textfestsetzung: 5

Im Plangebiet wird für den gesamten Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. verkehrsberuhigte Bereich – Wohnweg, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt und durch eine ergänzenden Textfestsetzung wird der Kreis, der hierdurch Begünstigten näher bestimmt. **Im südlichen Teilbereich wird zur Sicherung die erforderlichen Grundstückserschließung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ebenfalls eine ca. 9 m breite Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und mit der o. g. Textfestsetzung ebenfalls der Kreis der Begünstigten festgelegt (Anlieger und zuständige Ver- und Versorgungsunternehmen).**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung einer entsprechenden Fläche im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend entweder der Begründung von Nutzungsrechten durch eine Baulast aufgrund der Landesbauordnungen, durch einen Vertrag oder durch die Bestellung dinglicher Rechte (beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder Grunddienstbarkeit nach §§ 1018 und 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Mit einer rechtskräftigen Festsetzung im Bebauungsplan wird zunächst eine entsprechende Inanspruchnahme des Grundstücks / Teilfläche ermöglicht bzw. wird verhindert, dass die entsprechende Teilfläche bebaut oder sonst dauerhaft genutzt wird, sodass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Die von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Begünstigten müssen in den jeweiligen Festsetzungen hinreichend genau bezeichnet werden, ohne dass einzelne Personen oder Unternehmen namentlich genannt werden. In diesem Sinne können die Begünstigten z. B. die Allgemeinheit, die zuständigen Versorgungsträger oder auch ein beschränkter Personenkreis, wie die Anlieger der, über ein Wegerecht erschlossenen Grundstücke sein. Dagegen ist die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Textfestsetzung

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung

Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. verkehrsberuhigter Bereich – Wohnweg sowie **im westlichen Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes** sichert die Nutzung der Flächen für den Fuß- und Pkw-Verkehr der Anlieger.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sichert die noch herzustellenden technischen Erschließungsleitungen für das Plangebiet. Für die Freihaltung der Leitungstrassen vor möglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung sowie Bepflanzung wurde ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

So sollen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Birnenallee angelegt und instandgehalten werden können.

Um die Abfallentsorgung des Wohngebietes zu gewährleisten bzw. die Nutzung der privaten Planstraße für die Abfallentsorgungsunternehmen rechtlich zu ermöglichen, sind deren Geh- und Fahrrecht ebenfalls in dieser Festsetzung enthalten.

Die erforderlichen Eintragungen von Baulasten zur rechtlichen Sicherung der o. g. Nutzungsrechte sind nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Die Verpflichtung zur Eintragung der Rechte durch Baulasten und Dienstbarkeiten wird im Durchführungsvertrag (DV) zum vBP geregelt.

10.7 Grünordnerische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) – Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.7.1 Textfestsetzung: 4.1 und 4.2

Die folgenden Festsetzungen gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen und die Auswirkungen der geplanten Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes, dem Schutz der Bodenfunktion in den Bereichen von Zufahrten, Wegen und Gärten und der Einbindung in den Landschaftsraum.

Textfestsetzung

4.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dienen der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Textfestsetzung

4.2

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m² (Schottergärten) sind unzulässig.

Begründung

Das Verbot von Schottergärten dient zum einen dem Erhalt der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Verringerung von Bodenversiegelungen sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Das Verbot dient ferner der gestalterischen Zielstellung, ein durchgrüntes Wohngebiet am Ortsrand zu schaffen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

10.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.8.1 Textfestsetzung: 4.3

Textfestsetzung

4.3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, unter Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste, anzupflanzen. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzliste - Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre	Sauerkirsche	Prunus cerasus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis	Sand-Birke	Betula pendula
Wild-Birne	Pyrus pyraster agg.	Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Gemeine	EscheFraxinus excelsior
Silber-Weide	Salix alba	Kultur-Apfel	Malus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Winter-Linde	Tilia cordata	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	Prunus avium agg.	Feld-Ulme	Ulmus minor

Begründung

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln.

Sie dient weiterhin den Belangen des Natur- und Artenschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes. Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

10.8.2 zeichnerische Festsetzung: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Textfestsetzung: 4.4

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. entlang einer Teilstrecke der südlichen Geltungsbereichsgrenze, wird auf der festgesetzten Fläche für das Mischgebiet, der privaten Grünfläche sowie für das Allgemeine Wohngebiet - WA 2, die Anpflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke festgesetzt. Der hierfür vorgesehene Bereich ist ca. 3,0 breit und insgesamt ca. 100 m lang.

Durch eine ergänzende Textfestsetzung sowie eine Pflanzliste – Sträucher wird die Ausführung dieser Pflanzung näher bestimmt.

Textfestsetzung

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60 cm (Pflanzmaterial), unter Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste, zu bepflanzen und zu erhalten. Als größtmöglicher Pflanzabstand in der Pflanzung ist ein Abstand von 1,00 m x 1,50 m zulässig.

Pflanzliste - Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> agg.
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> agg.
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Begründung

Die Anpflanzung einer Hecke in diesem Bereich schließt an eine bereits bestehende Hecke, direkt außerhalb an der Geltungsbereichsgrenze gelegen, an. Die Hecke soll dazu beitragen, dass die geplante Wohnanlage optisch von den südlich gelegenen Gewerbegebieten abgeschirmt bzw. eingegrünt wird. Die Hecke soll ebenso einen Beitrag leisten, den Staub vom dortigen Landwirtschaftsbetrieb aufzufangen und darüber hinaus Lebensraum für heckenbrütende Vögel zu bilden.

10.9 Gestalterische Festsetzungen - Dächer (Örtliche Bauvorschriften)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Form der Dächer näher bestimmt. Die Festsetzung betrifft die Dächer der Hauptbaukörper und bezieht sich nicht auf potentiell mögliche untergeordnete Dachaufbauten sowie Nebenanlagen.

10.9.1 Textfestsetzung: 6

Textfestsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist das (mögliche) zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 20 Grad und höchstens 38 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszubilden.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Krüppelwalm, etc.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Garagen (sowie Carports) gem. §12 BauNVO.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Begründung

Die Festsetzung zur speziellen Ausbildung der Dachflächen im WA 2 und WA 3 soll gewährleisten, dass sich die Wohngebäude städtebaulich in das Ortsbild einfügen.

Die hierdurch entstehenden Gebäudehöhen der Neubauten sollen vermittelnd zu den Bestandswohnhäusern in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft wirken.

Die Festsetzung der Dachneigung sichert in Kombination mit der Festsetzung der Traufhöhe eine Begrenzung der maximal möglichen Gebäudehöhe.

10.10 Hinweise

10.10.1 1. Kampfmittel (H)

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Kampfmittelverdacht besteht. Das Erteilen einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg ist erst nach Durchführung einer Kampfmittelräumung möglich.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

10.10.2 2. Artenschutz (H)

Die Maßnahmen zum Artenschutz auf der Grundlage des Ergebnisberichts zur faunistischen Erfassung (Brutvögel, Reptilien) in Lebus Flur 1, Flst. 439 und 452 im Jahr 2023 Birnenallee/Bundesstraße 112 und dem Grünordnerischen Fachbeitrag sind im Durchführungsvertrag verankert.

Als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind die folgenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) zu beachten:

- V CEF 1: Schutz der geplanten Baufelder durch einen Reptilienschutzzaun. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Oktober und April bzw. entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG für Gehölzfällungen durchzuführen.
- A CEF 1: Ausgleich verloren gehender Nistplätze für bodenbrütende Arten des Offenlandes durch die Anlage von „Lerchenfenstern“ auf landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung des Plangebietes in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 3:1).

10.10.3 3. Bodendenkmale (H)

Das Bauvorhaben befindet sich in der näheren Umgebung zum Bodendenkmal Nr. 60916 „Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Grab römische Kaiserzeit, Friedhof deutsches Mittelalter“

11 Flächenaufteilung

	Fläche in m ²	davon anteilig in m ²
Plangebiet / Geltungsbereich	30.635	
Allgemeine Wohngebiete (WA)	21.176	
WA 1		10.890
WA 2		7.574
WA 3		2.712
Mischgebiet	3.967	
private Grünfläche	117	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	58	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg	5.317	
Gesamtfläche	30.635	

12 Verfahren

12.1 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am **28.04.2022** den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB befürwortet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 28.04.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ für den räumlichen Geltungsbereich, Gemarkung Lebus, Flur 1, Flurstück 452, (inkl. Begründung und Umweltbericht) beschlossen (Beschluss Nr.: 17-04/2022) mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ist im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 01.06.2022 (31. Jahrgang – Nr. 06) bekannt gemacht worden.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 28.04.2022 den Amtsdirektor damit beauftragt, die Anfrage der Ziele der Raumordnung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Der Beschluss über die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 01.06.2022 (31. Jahrgang – Nr. 06) bekannt gemacht worden.

Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfs

Im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 12.07.2023 (32. Jahrgang – Nr. 07) wurde der Beschluss über die Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB erneut bekannt gemacht. Es erfolgte ebenso die Bekanntmachung zur genauen Veröffentlichung des Planvorentwurfs.

In der o. g. Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 11.05.2023) zur Einsicht für die Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats, d. h. vom **27.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023** gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegt. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung (Amt Lebus) eingesehen werden können sowie zusätzlich auf der Homepage des Amtes Lebus zu Verfügung stehen.

Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die

Anzeige der Planung bei der Raumordnung am Planvorentwurf (Stand 11.05.2023) wurde vom 02.06.23 (Anschreiben) bis einschließlich 07.07.23 durchgeführt.

12.3 Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die im Abwägungsprotokoll (Stand: 01.10.2024) zur frühzeitigen Beteiligung am Planvorentwurf (Stand: 11.05.2023) aufgeführten Einzelbeschlussempfehlungen, zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, in der Gesamtheit **als Abwägungsbeschluss beschlossen**.

Die einzelnen Abwägungsergebnisse wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

Bekanntmachung

Der Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus ist im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 19.12.2024 (33. Jahrgang – Nr. 12) bekannt gemacht worden.

12.4 Beschluss zur Änderung des Bauleitplanverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „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.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühen Beteiligung am Planvorentwurf und der Prüfung der geplanten Bebauung und Lage des Standortes im raumordnerischen Innenbereich wurde das weitere Planverfahren nach § 13 a BauGB mit einer Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Bekanntmachung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus zur Änderung des Planverfahrens ist im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 19.12.2024 (33. Jahrgang – Nr. 12) bekannt gemacht worden.

12.5 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 2 BauGB

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024 den Planentwurf (Stand: 01.10.2024) 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, gebilligt und zur Veröffentlichung bzw. zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bekanntmachung

Im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 19.12.2024 (33. Jahrgang – Nr. 12) wurde der Beschluss über die Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Es erfolgte ebenso die Bekanntmachung zur Veröffentlichung des Planvorentwurfs.

In der o. g. Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. Begründung und Anlagen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 01.10.2024) zur Einsicht für die Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats, d. h. vom **13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen auf der Homepage des Amtes Lebus zu Verfügung stehen sowie zusätzlich im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung (Amt Lebus) eingesehen werden können.

Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.01.2025 (Anschreiben) bis einschließlich 28.02.2025 durchgeführt.

12.6 Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 10.04.2025 die im Abwägungsprotokoll (Stand: 26.03.2025) zur formellen Beteiligung am Planentwurf (Stand: 01.10.2024) aufgeführten Einzelbeschlussempfehlungen, zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, in der Gesamtheit **als Abwägungsbeschluss beschlossen**.

Die einzelnen Abwägungsergebnisse wurden in die Satzungsfassung des Plans eingearbeitet.

12.7 Satzungsbeschluss und dessen Aufhebung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am 18.06.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagespflege / betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen

an der Birnenallee in Lebus“ in der Fassung vom 01.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die beigefügte Planbegründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden gebilligt.

Aufgrund des Antrags des Vorhabenträgers, die innere Erschließung anzupassen, wurde der Satzungsbeschluss in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am aufgehoben.

12.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4a BauGB i. V. m. §§ 3 und 4 Absatz 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild, Nachbarschaft

Die Festsetzungen des vBP (offene Bauweise, von den Grenzen des Plangebietes zurückgenommene Baugrenzen, Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässige Traufhöhen angepasst an die Bestandsgebäude, Festsetzung von Dachneigungen, Grundflächenzahlen kleiner als die gesetzlichen Orientierungswerte) sichern, dass sich die Bebauung in die umgebende (straßenbegleitende) Bestandsbebauung der Nachbarschaft einfügt. Der vBP ermöglicht eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung des Siedlungsraumes, durch das keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten ist.

13.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Der vBP leistet einen Beitrag zur Bedarfsdeckung von neuem Wohnraum, speziell in Marktsegment für ältere Menschen und Senioren sowie für pflegebedürftige Menschen. Er schafft die Voraussetzungen für ein breites Spektrum an bedarfs- und nachfragegerechtem Wohnungsangebot für solche Bevölkerungsgruppen.

Durch die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ), durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie durch grünordnerische Festsetzungen u. a. zu Baum- und Heckenpflanzungen, trägt er dazu bei, dass eine weitestgehend kleinteilige und durchgrünte Wohnanlage entsteht, in der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

13.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens (GOF) von Schirmer - Partner Landschaftsarchitekten BDLA erarbeitet und sind dem zu entnehmen. Das GOF wird als Anlage zu dieser Begründung aufgenommen.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme „A CEF 1“ - Feldlerchenfenster“ zum Ausgleich verlorengelender Nistplätze für bodenbrütende Arten des Offenlandes, wurde zwischen dem Vorhabenträger und einem Landwirtschaftsbetrieb ein Dienstleistungsvertrag über die befristete Herstellung von Feldlerchenfenstern in Ackerflächen auf dem Flurstück 33 (Flur 14, Gemarkung Lebus) und über eine Gesamtvertragslaufzeit von 20 Jahren mit Unterzeichnung vom 09.04.25 bzw. 10.04.25 vereinbart.

13.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das geplante Vorhaben wird ein Mehrverkehr generiert. Jedoch ist nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass das vorhandene Straßennetz die zusätzlichen Verkehre von durchschnittlich 200 Fahrten durch die Wohnanlage aufnehmen kann.

Die Anzahl erforderlichen Stellplätze (auch für Besucher) werden gemäß der Stellplatzsatzung von Lebus auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken hergestellt. Innerhalb des neu geplanten Wohnwegs sind keine Stellplätze zulässig.

13.5 Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Planung selbst werden keine Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung erwartet. Der zwischen der Stadt Lebus und dem Vorhabenträger noch abzuschließende Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zur Übernahme der durch das Bauvorhaben entstehenden Planungs- und Erschließungskosten.

14 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

5. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

15 Anlagen zur Begründung

- **Abwägungstabelle:**
Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Anlage zum Abwägungsbeschluss vom 07.11.2024 (Stand 01.10.2024)
- **Abwägungstabelle:**
Auswertung der Stellungnahmen zur formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur formellen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Anlage zum Abwägungsbeschluss vom 10.04.2025 (Stand 26.03.2025)
- **Baugrunduntersuchung:**
Thomas Schwenkel Diplomgeologe (26.04.2021): Bericht zur Bodenuntersuchung 15326 Lebus, Kietzer Chaussee / Birnenallee
- **Schalltechnische Untersuchung zu Gewerbe- und Verkehrslärm:**
Akustik und Ingenieur Consult – H.-J. Rabann (07.12.2023): Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben vBPlan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ in 15326 Lebus
- **Grünordnerisches Fachgutachten:**
Schirmer – Partner Landschaftsarchitekten BDLA (01.10.2024)
- **Faunistische Untersuchung:**
Naturbeobachtung Brunkow (September 2023): Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung (Brutvögel, Reptilien) in Lebus Flur 1, Flst. 439 und 452 im Jahr 2023 Birnenallee / Bundesstraße 112