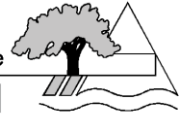


B-Plan „VBP Betreutes Wohnen Ziltendorf“
Projekt-Nr. 21-012
Stand Februar 2024
Bebauungsplanung Dipl.Ing. J.Volk

15378 Herzfelde, Möllenstr. 50, Haus 10 D
Tel.: 033434 806733, Fax: 033434 803737
www.landplan.de, postmaster@landplan.de

LANDPLAN GMBH



Vorhabenbezogener Bebauungs- plan und Erschließungsplan

„Betreutes Wohnen“ Alter Sport- platz Ziltendorf, Klosterweg

Entwurf

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

Auftraggeber: Regine Wößner
Grundstücksentwicklung Ziltendorf GmbH & Co.KG
Bautzner Straße 1
02692 Großpostwitz

Gliederung

	Seite
1 Einführung.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
2 Ausgangssituation.....	4
2.1 Gemeinderäumliche Einbindung.....	4
2.2 Bebauung und Nutzung.....	5
2.3 Verkehrserschließung.....	5
2.4 Ver- und Entsorgung.....	5
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	5
3 Planungsbindungen.....	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2 Landesplanung.....	7
3.3 Flächennutzungsplanung.....	7
4 Planungskonzept – Ziel und Zweck der Planung.....	8
5 Planinhalt.....	9
5.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	9
5.1.1 Art der Nutzung.....	9
5.1.2 Maß der Nutzung.....	9
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.1.4 Regelungen zur Gestaltung der Bauten.....	10
5.2 Verkehrsflächen.....	10
5.3 Schutz vor Immissionen.....	10
5.4 Grünflächen.....	11
5.5 Ver- und Entsorgung.....	11
6 Auswirkungen der Planung.....	13
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	13
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr.....	13
6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung.....	13
6.4 Auswirkungen auf die Umwelt.....	13
7 Umweltbericht.....	14
7.1.1 Einleitung zum Umweltbericht.....	14
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	14
7.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	15
7.2.1 Menschen/Bevölkerung.....	15
7.2.2 Schutzgebiete.....	16
7.2.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen im Rahmen des Entwurfs.....	16
7.2.4 Boden/Geologie.....	18
7.2.5 Wasser.....	18
7.2.6 Klima/Luft.....	18
7.2.7 Kulturgüter und sonstige Güter.....	19
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen.....	19
7.4.1 Boden.....	19
7.4.2 Wasser.....	19
7.4.3 Klima/Luft.....	19
7.4.4 Kulturgüter und sonstige Güter.....	19

7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
7.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	19
7.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen.....	20
7.9	Zusätzliche Angaben.....	20
7.9.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	20
7.9.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	20
8	Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung.....	21
9	Rechtsgrundlagen.....	29
	Anlage	
10	Protokoll der naturschutzfachlichen Begehung am 01.06.2023 (6 Seiten)	
11	Erklärung der Gemeinde Ziltendorf zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich der Versiegelung	
12	Protokoll der Beratung bei der uNB zur Zauneidechse	
13	Protokoll zum Denkmalschutz	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Änderungsfläche befindet in der Gemeinde Ziltendorf, im Amt Brieskow-Finkenheerd. Sie liegt am Klosterweg, gegenüberliegend der Wohnbebauung 7 / 7a in der Nähe der L 372.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ziltendorf, Flur 2 und umfasst das Flurstück 1061.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (im Folgenden mit **VBP** abgekürzt) umfasst eine Größe von 6.480 m².

1.2 Anlass der Planaufstellung

Anlass:

Der Plananlass ist am Standort in der Gemeinde Ziltendorf ein „Betreutes Wohnen“ aufzubauen.

Anlass für die VBP-Aufstellung ist das Anliegen der Gemeinde Ziltendorf, im Amt Brieskow-Finkenheerd, Angebote für betreutes Wohnen, Tagespflege und Wohnraum für ältere Bürger zu schaffen, um den wachsenden Bedarf zu decken. Dafür soll der alte Sportplatz der Gemeinde Ziltendorf Klosterweg genutzt werden.

Die dörfliche Wohnqualität, das umfangreiche Naherholungsangebot, sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz machen diesen Standort attraktiv.

Im Planverfahren für diesen Standort sollen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung und Bauordnungsrecht getroffen werden, um das Vorhaben verträglich in den Ort zu integrieren.

Der VBP umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Festsetzung eines Sondergebietes (SO), Zweckbestimmung Seniorenresidenz
- Festsetzung einer Baugrenze
- Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl und zur Bauweise
- Ausweisung von Grünordnungs- und Kompensationsmaßnahmen

2. Ausgangssituation

2.1 Gemeinderäumliche Einbindung

Das Plangebiet erstreckt sich parallel zum Klosterweg im Zentrum von Ziltendorf, nahe der Ortsdurchfahrt L 372.

Die geplante Seniorenresidenz wird somit in zentraler Lage entstehen und ist fußläufig sowie mit Kraftfahrzeugen von der L 372 her zu erreichen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Ist-Bestand



Luftbild des VBP¹:

Geltungsbereich des VBP (stilisiert)

Es ist vorgesehen, im Plangebiet stehende massive Gebäude abzureißen.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird mit einer eigenen Einfahrt vom Klosterweg her an das Straßennetz angebunden.

Fußgänger- und Radverkehr besteht auf den angrenzenden öffentlichen Straßen und Fußwegen. Befestigte PKW- und Fahrradabstellplätze sind gegenwärtig nicht vorhanden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet an einer bereits bebauten Straße liegt, ist der Anschluß an die Medien wie Wasser, Abwasser usw. gegeben.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das in etwa 30 m ü. NN gelegene Gelände ist nahezu eben.

Schutzgebiete bzw. geschützte Landschaftsbestandteile betreffen weder das Plangebiet selbst, noch grenzen sie an bzw. befinden sich in räumlicher Nähe.

Ein geschütztes Biotop befindet sich rückwärtig im Plangebiet. Es ist das Biotop 082838, sonstiger Vorwald feuchter Standorte, gestört.

Ein weiteres geschütztes Biotop befindet sich weit hinter dem Plangebiet. Es ist das Biotop 05121102, silbergrasreiche Pionierfluren, mit spontanem Gehölzbewuchs, gering gestört.

Am 01.06.2023 fand auf dem Gelände eine Begehung unter anderen mit Herrn Weidner von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Oder- Spree statt.

Folgendes wurde dabei festgelegt (das Original wird der Begründung als Anlage beigelegt):

¹ Quelle: Brandenburg-Viewer, Luftbild nach 2023

1. aktiver Bolzplatz mit geschottertem und verdichtetem Boden
 - Der Bolzplatz wird momentan hauptsächlich im östlichen Bereich bespielt.
2. Bolzplatz mit lichter Vegetation, von den Rändern her stärker eingewachsen
 - Pionierarten auf 90 % der Fläche
 - Aufkommende Junggehölze auf der Fläche des Bolzplatzes
 - mittelalte Laubbäume im Norden
 - an den Randlagen mehr ruderalisierte Vegetation
3. insgesamt aufgrund der Insellage und der Kleinflächigkeit bezüglich der für Zauneidechsen geeigneten Habitatstrukturen ein geringes Potential für Zauneidechsen vorhanden
 - Potential für Zauneidechsen auf südwestlichen Randbereich beschränkt
 - Überwinterung von Zauneidechsen innerhalb des Bebauungsfeldes kann ausgeschlossen werden
 - nach mündlicher Überlieferung Reptilien im südwestlichen Bereich vorhanden
4. im Winter vor dem Jahr des Baustarts wird die Fläche des Geltungsbereiches gemäht, diese Vermeidungsmaßnahme zielt darauf ab, Tiere weiter in die vorhandenen und für Reptilien geeigneten Randbereiche außerhalb des Geltungsbereiches, zu vergrämen
 - die Maßnahme wird bis zum ersten Spatenstich regelmäßig wiederholt
 - es findet kurz vor Baubeginn eine bauzeitliche Sicherung des Baufeldes vor Einwanderung der Reptilien mit Reptilienschutzzaun im Südwesten des Geltungsbereiches statt (ca. 90 m siehe Abb.4)
 - der Randbereich im Süden wird mit einem Totholzhaufen aufgewertet (L:2m, B 1m, H 1m)
 - der Vorhabenträger verpflichtet sich keine Bäume, welche in die Baumschutzsatzung fallen, zu fällen, ansonsten wären Untersuchungen zu den Brutvögeln sowie Ersatzpflanzung(en) notwendig
 - Pflegeschnitte an Bäumen werden ausschließlich im Herbst/Winter, im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar getätigt
 - um die vorhandenen Laubbäume im Norden vor mechanischen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen wird ein bauzeitlicher Schutz der Bäume im Norden vorgenommen
 - die randlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches im Süden und im Westen werden als Trockenrasen, Magerrasen oder Sandtrockenrasen entwickelt.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der rechtskräftigen Klarstellung- und Ergänzungssatzung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.

3.2 Landesplanung

Zur Beurteilung der Übereinstimmung eines Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) maßgebend:

Ländliche Räume sind eigenständige und heterogene Lebens-, Erwerbs- und Handlungsräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten. Die Politik der ländlichen Entwicklung in beiden Ländern stellt dabei die durch dörfliche Siedlungen geprägten Teile des ländlichen Raumes in den Mittelpunkt der Entwicklungsaktivitäten. Die regionalen Entwicklungspotenziale sind für die Entwicklung der ländlichen Räume zu mobilisieren, lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe zur Erschließung und Nutzung regionaler Ressourcen auszubauen. Die verstärkte Einbindung der zivilgesellschaftlich vernetzten Akteure und Akteurinnen in Partizipationsprozesse ist bei der Erarbeitung tragfähiger Lösungsansätze von besonderer Bedeutung.

Die ländlichen Räume sind in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Erholungs- und Sozialraum dauerhaft zu sichern. Neben der Sicherung von Einkommen aus der Land- und Forstwirtschaft ist auch durch die Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten im Handwerk, im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich eine Stabilisierung der ländlichen Räume anzustreben. Insbesondere die Mittelzentren im ländlichen Raum haben hierbei eine herausgehobene Bedeutung. Dazu ist eine ländliche Entwicklungsplanung zu betreiben, in deren Mittelpunkt die Schaffung dauerhafter Erwerbsgrundlagen, eine bedarfsgerechte Verkehrsanbindung sowie eine ausreichende ärztliche Versorgung für die ländliche Bevölkerung stehen.

Ziltendorf gehört zum Weiteren Metropolenraum (WMR).

G 4.3 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.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Ziltendorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP).

Die Fläche des VBP ist im FNP der Gemeinde Ziltendorf als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

4. Planungskonzept - Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, im Geltungsbereich die bauliche Entwicklung einer Seniorenresidenz mit mehreren Wohnetappen zu ermöglichen.

Darin eingeschlossen sind Festsetzungen

- zur verkehrsseitigen Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs,
- zur Freiflächengestaltung / Eingrünung des Standortes,
- zur baulichen Gestaltung des Gebäudes.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des VBP wird eine Seniorenresidenz mit mehreren Wohnetappen festgesetzt.

5.1.2 Maß der Nutzung

Im B-Plan kann das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen.
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassezahl oder der Baumass,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen.

Folgende Festsetzungen werden für den VBP getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich des VBP wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) **von 0,6** festgesetzt. Eine Überschreitung um **25 % für Nebenanlagen** ist erlaubt.

Dies besagt, dass von 1000 m² Grundstücksfläche 600 m² überbaut werden dürfen.

Damit wird die maximal zulässige Größe der GRZ gemäß Begehungsprotokoll vom 01.06.2023 zugelassen.

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Im VBP wird eine maximal Geschoszahl von III festgesetzt.

Es ist eine max. Firsthöhe von 40,60 m über 0 DHHN 2016 gestattet.

Bezugspunkt liegt bei 30,25 über 0 DHHN 2016.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Grundsätzlich können in B-Plänen offene, geschlossene oder davon abweichende Bauweisen festgesetzt werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können mit Baulinien – auf denen zwingend gebaut werden muss, Baugrenzen – die mit Gebäuden nicht überschritten werden dürfen, oder Bebauungstiefen – gemessen von einer Straße her, bestimmt werden.

Hier wird ein Baufenster festgesetzt, das dem Vorhaben im Rahmen des Vorentwurfs noch ein wenig Spielraum gibt.

Im VEP sind die Gebäude eingezeichnet, welche so in etwa gebaut werden können.

5.1.4 Regelungen zur Gestaltung der Bauten

Gemäß § 9 BbgBO

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“

Die Fassadengestaltung wird den örtlichen Gegebenheiten angeglichen.

5.2 Verkehrsflächen

Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird mit einer eigenen Einfahrt vom Klosterweg her an das Straßennetz angebunden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets auf direktem Wege ist gegeben.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt mit einer privaten Verkehrsfläche. Diese ermöglicht

- den Anlieferverkehr,
- den Besucherverkehr (Parkplätze),
- den Anliegerverkehr
- die ungehinderte Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der überwiegende Teil der Flächen wird als Außenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Parkplatz“. Diese sind nur für den Standort „Betreutes Wohnen“ gedacht.

Ebenfalls ist die Zufahrt zum Betreuten Wohnen ein verkehrsberuhigter Bereich. Am Ende der Zufahrt ist die Feuerwehrstellfläche.

5.3 Schutz vor Immissionen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet ... nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Lärmemissionen können als solche Eigenschaften verstanden werden.

Im Prozess der Planung wurde untersucht, ob vom Bau und Betrieb des Betreuten Wohnens schädliche Umweltwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.

Kurzfristig sind in der Bauphase Belästigungen durch Lärm- und Staubentwicklung nicht auszuschließen. Diese werden die Schwelle der Erheblichkeit nicht übersteigen, wenn nur tags gebaut wird und nachts sowie an Sonn- und Feiertagen der Bau ruht.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass vom Betrieb der Seniorenresidenz keine erheblichen Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, ausgehen.

Im Rahmen des Bauantrags ist konzeptionell sicherzustellen, dass von immissionsrelevanten Gebäuden, Flächen und Anlagen, insbesondere während der Ruhe- und Nachtzeit, unzumutbare Belästigungen ausgeschlossen werden.

5.4 Grünflächen

Im VBP, im Rahmen des Entwurfes werden konkrete Grünflächen im Plangebiet der Seniorenresidenz Ziltendorf festgesetzt. Es wird dann die exakte Größe der Bebauung bekannt sein und somit können dann auch exakte Grünflächen auf dem Plangebiet festgelegt werden. Diese sind dann dem Plan zu entnehmen. Weiterhin stellt die Gemeinde Ziltendorf Waldflächen zur Verfügung in denen eine Unterpflanzung und somit Aufwertung erfolgen.

Es ist ein Ausgleich von ca. 4000 m² (60 % der Grundstücksfläche) zu erbringen. Dazu kann auch beispielsweise eine Umsiedlung von Zauneidechsen zählen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Der Anschluss an das Elektroenergienetz ist prinzipiell möglich.

Nähere Ausführungen erfolgen im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf.

Trinkwasserversorgung

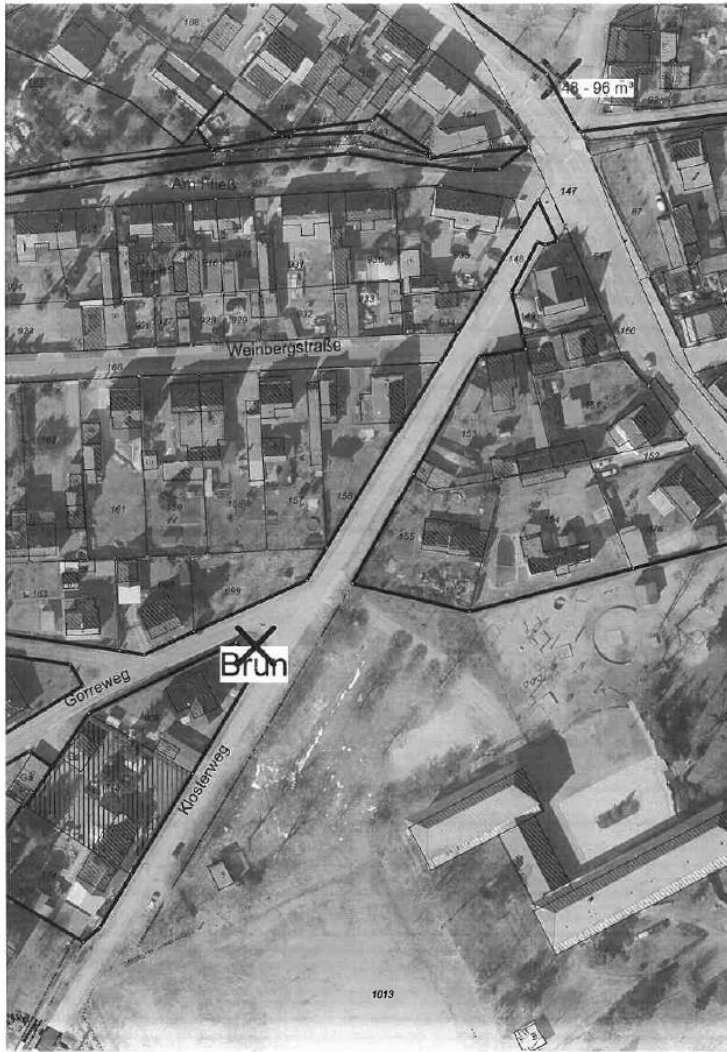
Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist prinzipiell möglich.

Nähere Ausführungen erfolgen im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf zu klären.

Auf unten aufgeführter Karte ist in unmittelbarer Nähe ein Löschbrunnen und in einem 300 m Radius ein Hydrant zu sehen.



Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das Abwassernetz ist prinzipiell möglich.

Nähere Ausführungen erfolgen im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf.

Niederschlagswasserentsorgung

Nicht verschmutztes Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Dafür sind die konzipierten Grünstreifen zu nutzen, entsprechend auszuformen und zu gestalten.

Der Parkplatz – Flächen für ruhenden Verkehr – wird mit Öko-Pflaster befestigt. Dadurch kann das gesamte Niederschlagswasser dieser Fläche versickern.

Abfallentsorgung

Die Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz gewährleistet die uneingeschränkte Erreichbarkeit des Plangebiets mit Fahrzeugen der kommunalen Abfallentsorgung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bei Durchführung des Planvorhabens wird bezüglich der Planfläche von einer Verbesserung durch eine geordnete Bebauung und Nutzung ausgegangen.

Die neue Seniorenresidenz hat viele Nachfragen und wäre dann auch schnell ausgebucht.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Grundsätzlich wird es auf die Verkehrssituation in und um Ziltendorf keine negativen Auswirkungen geben.

6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Der Bau eines Betreuten Wohnens für Senioren werden keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung mit Medien im Gemeindegebiet Ziltendorf haben.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Grundsätzlich ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, die nicht kompensierbar sind.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung zum Umweltbericht

Bei der Aufstellung eines VBP wird eine Umweltprüfung durchgeführt und in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Es gibt keine zusätzlichen Verfahren. Für die Bestimmung der Prüfungsdichte wird in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB erklärt, dass sich die Umweltprüfung auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

In die Umweltprüfung werden die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie ggf. der FFH-Verträglichkeitsprüfung integriert. Beim vorliegenden VBP entfällt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, da kein europäisches Schutzgebiet „Natura 2000“ (FFH- und SPA-Gebiet) betroffen ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Verstöße gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten) zu prüfen.

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Plananlass ist am Standort in der Gemeinde Ziltendorf ein Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ aufzubauen. Die GRZ soll 0,6 betragen und es ist eine 3-geschossigkeit ausgewiesen.

Anlass für die VBP-Aufstellung ist das Anliegen der Gemeinde Ziltendorf, im Amt Brieskow-Finkenheerd, Angebote für betreutes Wohnen, Tagespflege und Wohnraum für ältere Bürger zu schaffen, um den wachsenden Bedarf zu decken. Dafür soll der alte Sportplatz der Gemeinde Ziltendorf Klosterweg genutzt werden.

Die dörfliche Wohnqualität, das umfangreiche Naherholungsangebot, sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz machen diesen Standort attraktiv.

Im Planverfahren für diesen Standort sollen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung und Bauordnungsrecht getroffen werden, um das Vorhaben verträglich in den Ort zu integrieren.

Der VBP umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Festsetzung eines Sondergebietes (SO), Zweckbestimmung Seniorenresidenz
- Festsetzung einer Baugrenze
- Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl und zur Bauweise
- Ausweisung von Grünordnungs- und Kompensationsmaßnahmen

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der **Fachgesetze** sind für die Schutzgüter geltende Normen und Ziele festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden müssen. Fachgesetze mit Aussagen zu den Zielen des Umweltschutzes sind:

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz TA Lärm DIN 18005
Boden	Baugesetzbuch Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz

	Brandenburger Wassergesetz Brandenburger Naturschutzgesetz
Klima / Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft
Arten / Biotope	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburger Naturschutzgesetz Baugesetzbuch Waldgesetz des Landes Brandenburg
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburger Naturschutzgesetz Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Als **übergeordnete Planungen** des Umweltschutzes sind zu beachten:

Landschaftsprogramm Brandenburg

1. Entwicklungsziele

Bezogen auf das Plangebiet gibt es im Landschaftsprogramm keine Entwicklungsziele vor.

2. Schutzgutbezogene Ziele: Arten und Lebensgemeinschaften

Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen.

3. Schutzgutbezogene Ziele: Boden

Das Planungsgebiet gehört nicht zu den Schwerpunkträumen für den Bodenschutz.

4. Schutzgutbezogene Ziele: Wasser

Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten.

5. Schutzgutbezogene Ziele: Klima/ Luft

Es gibt keine für das Plangebiet besonders zu berücksichtigenden Belange.

6. Schutzgutbezogene Ziele: Landschaftsbild

Überprüfung von möglichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Wirkungen durch Neuansiedlungen.

7. Schutzgutbezogene Ziele: Erholung

Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit.

7.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

7.2.1 Menschen/ Bevölkerung

Das Verhältnis zur Grundstücksfläche insgesamt gesetzt ergibt sich im Durchschnitt eine überbaute Grundstücksfläche von ca.60 %

Folgende Lärmemittenten gibt es im Gebiet:

- Grundschule in direkter Nachbarschaft, incl. Bring- und Holverkehr
- KITA rückwärtig im Wald

7.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop sind im Geltungsbereich des VBP nicht vorhanden.

Schutzgebiete aller Art sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das NATURA 2000 und FFH - Gebiet „Ziltendorfer Düne“ liegt am anderen Ende von Ziltendorf, weit genug weg, als das Störungen zustande kämen.

Gesetzlich geschützte Biotop gibt es im Geltungsbereich des VBP nicht.

Südlich befindet sich das Biotop:

- LU08011-37535SO0056 082838 sonstiger Vorwald feuchter Standorte → geschütztes Biotop

Störungen werden hier nicht mehr als bisher erwartet.

Südlich befindet sich das FFH-Gebiet:

- 3260- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculus fluitans und des Callitriche -Batrachium

7.2.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen im Rahmen des Entwurfs

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Am 01.08.2024 gab es eine Zusammenkunft bei der unteren Naturschutzbehörde in Beeskow. Folgendes Protokoll wurde verfasst:

Besprechungsprotokoll

Donnerstag, den 01.08.2024 ca.11.45 Uhr bis 12.15 Uhr

Untere Naturschutzbehörde Landkreis Oder Spree, Beeskow

Teilnehmer:	Herr Ittermann	uNB
	Herr Würgatsch	Bauherr
	Frau Volk	Bauleitplanungsbüro Landplan GmbH

Gesprächsinhalt war die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des VBP Seniorenwohnanlage Ziltendorf.

Es ging speziell um Eidechsen, Vorhandensein und Absuchungen.

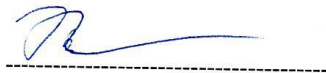
Herr Ittermann sah sich das Gelände im Luftbild an, und stellte fest, dass auf diesem freien Gelände kaum bis keine Eidechsen vorhanden sein können. Diese sind dann eher an den bewachsenen Randbereichen zu erwarten.

Es wurde sich darauf verständigt, im März 2025 einen Reptilienschutzzaun um das zu bebauende Gelände zu errichten.

Das Baufeld innerhalb der Umzäunung ist ab der Beendigung der Winterruhe der Reptilien durch auf Reptilien spezialisiertes Personal, gegebenenfalls unter Einsatz von Reptilienblechen auf Reptilien zu überprüfen. Angetroffene Reptilien sind nach außerhalb der Umzäunung zu verfrachten. Der uNB ist ein Bericht über die Ergebnisse der Überprüfung vorzulegen.

Herr Ittermann

Frau Volk



uNB

Landplan GmbH

Herr Würgatsch



Bauherr

Diese Schritte sind zum Erhalt der Zauneidechsenpopulation unbedingt einzuhalten.

Folgende Verbote bestehen:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Tötungsverbot:

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Störungsverbot:

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Beschädigungsverbot:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:

Beschädigungsverbot:

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

7.2.4 Boden/ Geologie

Nördlich und östlich der Linie Vogelsang, Ziltendorf, Wiesenau verläuft eine Zone mit relativ hohen Widerständen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit einen früheren Lauf der Oder markiert. Die hohen Widerstände dürften durch Sand- evtl. auch Torfeinlagerungen verursacht sein.

Die Auenlehme der Ziltendorfer Niederung lassen sich geophysikalisch gut abgrenzen von der Sandbedeckung im östlichen Teil und vom Auensand, der z. T. den heutigen Oderlauf säumt, zum anderen offensichtlich ältere Flussläufe durch die Ziltendorfer Niederung begleitet. Altlasten sind nicht bekannt.

7.2.5 Wasser

Die Grundwasserneubildung ist infolge des Bodens im Plangebiet gut. Obwohl dann teilweise ein mittlerer Überbauungsgrad vorhanden ist, dürfte die Grundwasserneubildungsrate trotzdem wenig eingeschränkt sein, da schon heute das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

7.2.6 Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinental geprägten Klima mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8,6° C.

Mit einem mittleren Jahresniederschlag von 480 - 540 mm gehört der Raum zu den niederschlagsärmeren Gebieten des norddeutschen Tieflandes.

Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation sowie Belastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm bestehen nicht.

7.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des VBP bisher nicht bekannt.

Denkmalgeschützte Gebäude gibt es im Geltungsbereich des VBP.

- Grundschule Ziltendorf

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen

7.4.1 Boden

Es ist zu prüfen, ob mit der Planung ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung vorbereitet wird.

Es ist weiterhin zu berücksichtigen:

Die Bebauung wird grundstücksweise über Bauanträge erfolgen, so dass dann jeweils die genaue Größe der Versiegelung ermittelt wird.

7.4.2 Wasser

Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Boden ist vergleichsweise gering und kann vernachlässigt werden, da auch künftig das nicht belastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

7.4.3 Klima/ Luft

Wegen der Größe des Plangebiets und der insgesamt mittleren Zunahme der Versiegelungsfläche und dem zu erwartenden geringen Verlust an Gehölzen sind die Auswirkungen auf das Lokalklima äußerst gering.

Zusätzliche Luftverschmutzungen sind infolge der Nutzungsänderung und einer marginalen Zunahme des Anliegerverkehrs nicht zu erwarten.

Mit einem Ansteigen des örtlichen Lärmpegels ist nicht zu rechnen, wenn sich alle Nutzer an die Regeln und örtlichen Vorschriften des Zusammenlebens in Siedlungsgebieten halten.

7.4.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Belange des Denkmalschutzes werden aufgrund der denkmalgeschützten Schule berührt.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Bei Baumaßnahmen müssen die Beräumung der Gehölze in den Grundstücken außerhalb der Brutperiode, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Sollten Höhlenquartiere für Vögel und Fledermäuse gefunden werden, sind ggf. noch weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

7.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Im VBP-Gebiet ist mit geringfügigen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope zu rechnen.

Im Anhang ist ein Schreiben des Amtes Brieskow-Finkenheerd, welches aussagt, dass die Gemeinde Ziltendorf Flächen bereitstellt.

7.9 Zusätzliche Angaben

7.9.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter im gegenwärtigen Bestand bewertet und mit den vorhaben-spezifischen Auswirkungen überlagert. Die daraus resultierenden Konflikte werden aufgezeigt und die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemeinsam mit einer Nullvariante in einem Umweltbericht dargestellt.

7.9.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kommunen müssen überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

Es ist durch Kontrollen sicherzustellen, dass Regelungen zur Bauzeit (wie Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode) eingehalten werden.

Außerdem müssen die Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde unterrichten, „sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat“.

8. Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung

Landkreis Oder-Spree

Untere Naturschutzbehörde

a. Einwendung

Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen Zauneidechsen und Gebüsch-brütende Vogelarten vor allem in den waldnahen südwestlichen Randbereichen des B-Plan-Gebietes. In Auswertung der vorliegenden Unterlagen wird festgestellt, dass das Tötungs- und Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) durch die vorgesehenen Maßnahmen wie Bauzeitenregelung, Wintermahd der Baufläche zur Vergrämung und die bauzeitliche Sicherung des Baufeldes mittels Amphibienzaun eingehalten werden kann.

Die vorgesehene Baufläche wird derzeit noch als Bolzplatz genutzt und weist daher nur wenig Bewuchs und Deckung für Zauneidechsen auf. Gleichwohl gehören auch die Offenbereiche zur Lebensstätte der Zauneidechsen. Durch Vergrämung der Tiere Richtung südwestlichen Flächenrand wird dem Tötungsverbot gefolgt. Nach dem Stellen des Zaunes ist eine Kontrollbegehung des Baufeldes durch einen Sachverständigen für Zauneidechsen vorzusehen, mögliche entkommene Individuen im Baufeld sind abzusammeln und in den südwestlich abgezaunten Bereich umzusetzen. Durch die Entwicklung der südwestlichen Flächen als Trockenrasen wird die Attraktivität des Lebensraumes erhöht. Allerdings sollte dies durch angepasste zielorientierte Pflegemaßnahmen erfolgen, nicht durch eine Einsaat. Die vorgesehene Aufschichtung eines Totholzhaufens stellt per se keine Aufwertung des Lebensraumes dar. Vielmehr sollte ein Eidechsenhabitat eingerichtet werden, das den Tieren verschiedene Möglichkeiten zu Eingrabung und Unterschlupf, zum Sonnen und zur Eiablage bietet, auch hierfür ist ein Sachverständiger für Zauneidechsen hinzu zu ziehen. Die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht, soweit die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Durch Baumschutzmaßnahmen ist der Schutz und Erhalt der vorhandenen Bäume im B-Plangebiet sicher zu stellen.

Mit dem B-Plan ist eine konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorzulegen, die genaue Angaben zur versiegelten Fläche sowie zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen enthält.

→ **Einwendung**

Entsprechend Gespräch am 01.08.2024 bei der uNB (Herr Ittermann) soll im März 2025 ein Amphibienschutzzaun gestellt werden, sodass Eidechsen aus dem bewachsenen Randbereich nicht mehr auf die Freifläche kommen können. Wenn welche da sind können diese abgesammelt und an den Randbereich gebracht werden.

Die vorgesehene Fläche weist keinen Bewuchs aus. Es gibt keine Rückzugsmöglichkeiten für Eidechsen. Die Eidechsen werden eher im bewachsenen Randbereich vermutet, da sie in der kahlen Fläche (hier auch Baufläche) ungeschützt vor Fressfeinden sind.

Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume werden während des Baugeschehens geschützt.

Aufgrund der geplanten Versiegelung ist die standortnahe Pflanzung von Gehölzen erforderlich. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird eine teilweise Kompensation des Gehölzverlustes durch Beteiligung an der Grabenrandbepflanzung in der Ziltendorfer Niederung favorisiert.

SG untere Wasserbehörde

Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß den Ausführungen auf Seite 11 soll nicht verschmutztes Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Hierfür sollen Grünstreifen entsprechend ausgeformt und gestaltet werden.

In Festsetzung 3.1 heißt es „Das auf dem Grundstück anfallende, nicht schädliche, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.“.

Bevor festgesetzt werden kann, dass das auf den befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, muss geprüft werden ob die Versickerungsfähigkeit am Vorhabensstandort überhaupt gegeben ist.

Die Formulierung „Ausformung des Grünstreifens“ lässt vermuten, dass Versickerungsmulden oder –becken hergestellt werden sollen, in die das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird und dort versickert. Die Versickerung über technische Anlagen (z.B. Versickerungsmulden und Rigolen) stellt eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG), die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beantragen ist.

Grundwasser

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) wird auf Seite 6 ein Grundwasserflurabstand von circa 4 m angegeben.

Gemäß den der unteren Wasserbehörde vorliegenden Daten beträgt der Grundwasserflurabstand ≤ 1 m. Betrachtet man die Grundwasserisolinien und die Geländehöhe am Vorhabensstandort ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von etwa 3,3 m.

→ Die Versickerungsfähigkeit wird im Rahmen eines Baugrundgutachtens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und den Bauantragsunterlagen beigelegt. Ebenso wird wie erwähnt die wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantragt. Weitere Hinweise werden in die Begründung übernommen.

SG Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabensareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.

AG untere Denkmalschutzbehörde

Die untere Denkmalschutzbehörde des LOS nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu o. g. Planung wie folgt Stellung:

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich folgendes Denkmal im Sinne des BbgDSchG:

- Ziltendorf, Gubener Straße 33, Zentralschule (heute Grundschule) Ziltendorf.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Es ist davon auszugehen, dass der Umgebungsschutz der Zentralschule (heute Grundschule) von der Planung berührt wird.

Da der Umgebungsschutz des o.g. Baudenkmals „Zentralschule (heute Grundschule) Ziltendorf“ in das Plangebiet hineinreicht und Auswirkungen auf die Planung hat, ist das östlich angrenzende Schulgebäude in der Planzeichnung als Denkmal zu kennzeichnen. Darüber hinaus ist das Baudenkmal in der Begründung zu benennen und der davon ausgehende Umgebungsschutz für die Planung zu bewerten.

Eine neue Nutzung und Bebauung der ehemaligen Sportplatzfläche ist aus denkmalrechtlicher Sicht zwar grundsätzlich denkbar, muss jedoch sensibel und so erfolgen, dass die Schule als Solitär klar erkennbar bleibt und baulich nicht bedrängt wird.

Konkrete Aussagen können auf der Grundlage des aktuellen Planstandes, in dem keine Gebäudekubaturen und -standorte erkennbar sind, aus denkmalpflegerischer Sicht noch nicht getroffen werden. Hierfür ist ein stärkerer Detaillierungsgrad erforderlich, der unbedingt in Vorbereitung auf den nächsten Beteiligungsschritt (Entwurf) mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden muss.

Bodendenkmale befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet.

Ich weise darauf hin, dass die Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree fortgeschrieben wird.

- Das neue Sondergebiet bleibt mit seiner Firsthöhe unter dem der Schule, sodass die Schule der höchste Punkt bleibt.
siehe hierzu das Gesprächsprotokoll vom 01.08.2024 als Anlage zum Abwägungsprotokoll

AG Bauleitplanung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde Angebote für **betreutes Wohnen, Tagespflege und Wohnraum für ältere Bürger** zu schaffen. Die planungsrechtliche Umsetzung ist durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Seniorenresidenz“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO beabsichtigt.

Der vorliegende Plan-Entwurf für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dabei augenscheinlich im üblichen Bebauungsplanduktus unter Bezugnahme auf BauNVO und PlanZVO erstellt werden. Dabei ist zu beachten, dass es nach § 11 BauNVO erforderlich ist,

dass das sonstige Sondergebiet sich von anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied im Sinne des § 11 BauNVO liegt vor, wenn für das Sondergebiet ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht sachgerecht erreichen lässt.

Der hier vorliegende Planentwurf beabsichtigt Angebote für betreutes Wohnen, Tagespflege und Wohnraum für ältere Bürger zu schaffen. Als Art der Nutzung (Begründung Pkt. 5.1.1) wird eine „Seniorenresidenz mit mehreren Wohnetappen“ genannt.

Diese Formulierungen erscheinen einerseits auslegbar (Seniorenresidenz mit mehreren Wohnetappen) und lassen andererseits keinen Unterschied zu einem Wohnen im Wohngebiet erkennen, zumal zu den nach § 3 Absatz 2 BauNVO sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(vgl. hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 11. Oktober 1994 – 5 S 3142/93. Rn 26 “b. Gegen die Ausweisung des Sondergebiets “betreute Seniorenwohnungen” gemäß § 11 BauNVO bestehen Bedenken. Nach dieser Vorschrift sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das erscheint hier mit Blick auf § 3 Abs. 4 BauNVO fraglich, wonach zu den nach § 3 Abs. 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. § 3 Abs. 4 BauNVO zählt also (klarstellend) zum Wohnen auch das Wohnen mit Betreuung und Pflege. Es ist für den Senat nach Aktenlage nicht erkennbar, weshalb “betreute Seniorenwohnungen”, wie die Zweckbestimmung des Sondergebiets in den textlichen Festsetzungen zum Seite 6 von 7 27. Juni 2024 20200-24-93 Bebauungsplan umschrieben ist, hiervon nicht erfaßt sein sollten. Ein wesentlicher Unterschied der im Sondergebiet festgesetzten Nutzung “betreute Seniorenwohnungen” dergestalt, daß diese keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zugeordnet werden kann, besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand des Senats nicht.)

Die Voraussetzungen für eine mögliche Festsetzung eines Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ in Abweichung zum allgemeinen oder reinen Wohngebiet nach BauNVO, werden im Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 05.03.2020, 10A 8.15 – Rn 66 ff. dargelegt. In dem behandelten Fall handelt es sich lt. Urteilsbegründung einerseits um eine Form des Wohnens (dient dem auf Dauer angelegten Aufenthalt der Bewohner, sowohl die Eigengestaltung als auch die Freiwilligkeit sind gegeben.)

Andererseits ist ein wesentlicher Unterschied zu einem typischen Baugebiet dann anzuerkennen, wenn die Nutzung mit bestimmten baulichen Merkmalen verknüpft ist. Im Urteil des OVG geht es „um eine Nutzung mit bestimmten baulichen Merkmalen, nämlich Gemeinschaftswohnanlagen, die im Sinne von Nr. 1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „betreute Wohnungen“ und „therapeutische und hauswirtschaftliches Gemeinschaftseinrichtungen“ aufweisen. Mit „betreuten Wohnungen“ sind hier nach der Planbegründung vom März 2014 (S. 5) Wohnungen gemeint, die baulich so gestaltet sind, dass sie „als Wohngemeinschaften mit jeweils 8 bis 10 Bewohnern betrieben werden“ können. Vorgesehen sind „Wohnungen ... , die sowohl aus Privat- als auch aus Gemeinschaftsräumen bestehen“. Dazu gehören jeweils „ein gemeinschaftlich genutzter Wohnraum mit angebundener Küche, Hauswirtschafts- und -technikräume sowie ein Behandlungszimmer Jeweils 2 Privatzimmer teilen sich einen Sanitärbereich“. Diese bauliche Gestaltung dürfte darauf zielen, dass die Bewohner aufeinander Acht geben, etwa, wenn sie sich jeweils zu zweit einen Sanitärbereich teilen, und dass auf diese Weise der Einsatz von ständig präsentem Pflegepersonal vermieden werden kann.“

Eine weitere Festsetzungsvariante eröffnet § 12 Abs. 3a BauGB. Hier besteht die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan die bauliche oder sonstige Nutzung allgemeiner, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen. (vergl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung D2 / Dezember 2022 / Land Brandenburg)

Der Gemeinde wird angeraten, sich mit den konkreten Nutzungszielen der Planung zu befassen, um diese planungsrechtlich konkret und sicher festsetzen zu können.

Es wird darüber hinaus auch auf die wesentlichen Elemente des Planungsinstruments „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB hingewiesen, die:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie
- der Durchführungsvertrag sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als gemeindliche Satzung beschlossen wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung umfasst mindestens den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Mindestinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angesehen werden können.

- Der Vorhabenträger geht konform mit dem Landkreis und schließt sich dem Vorschlag „SO Betreutes Wohnen“ an.
Im Entwurf werden Baufenster für Gebäude festgelegt und nicht mehr ein großes Baufenster.
Im Vorentwurf des VBP ist der Vorhaben – und Erschließungsplan inbegriffen. Im Entwurf wird dieses unterschieden und es gibt zwei Pläne.
Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss beschlossen und ist Bestandteil des Planverfahrens.

Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

AG Vorbeugender Brandschutz

Zu o. g. Planung beziehe ich, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wie folgt Stellung:

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Die eingereichte Planung trifft hierzu noch keine hinreichende Aussage. Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB.

Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil

entfernt befinden. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar.

Es wurden zwei Löschwasserentnahmestelle ausgewiesen ein Löschwasserbrunnen und ein Unterflurhydrant. Die Ergiebigkeit dieser Entnahmestellen ist aktuell zu prüfen. Soweit der Unterflurhydrant zu berücksichtigen ist, bedarf es einer Klärung dahingehen, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellen wird.

Bewegungsfläche Feuerwehr

Es ist zu berücksichtigen, dass nach den Muster-Richtlinien über Flächen der Feuerwehr eine Bewegungsfläche Feuerwehr mindestens 7m breit und 12m lang sein soll.

→ Die Gemeinde Ziltendorf ist für die Löschwasserversorgung zuständig.

Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung Eigenbetrieb des Landkreises Oder-Spree

1 Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung

Die künftigen Wohneinheiten sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem LOS zu überlassen. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen. Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt.

Der gewerblich genutzte Teil der Seniorenresidenz ist gemäß AES mit Nutzungsbeginn zusätzlich als Gewerbegrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen hausmüllähnlichen Abfälle sind dem LOS zu überlassen. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.

2 Anforderungen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 32,00 Tonnen, Länge 12,00 m, Breite 2,55 m, Höhe 4,10 m. Bei den Verkehrsflächen sind dem entsprechend die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 m zu berücksichtigen.

Die Planung und Bauausführung hat so zu erfolgen, dass zur Sicherung der Abfallentsorgung alle anliegenden Grundstücke mit den Entsorgungsfahrzeugen erreichbar sind und die zur Abholung vor dem Grundstück bereitgestellten Abfallbehälter geleert werden können. Dabei müssen alle gesetzlichen Regelungen eingehalten werden.

Die Befahrbarkeit muss darüber hinaus unter Beachtung der DGUV-Regeln für die Abfallwirtschaft zur Unfallvermeidung gewährleistet sein, insbesondere DGUV-Regel 114-601. Bei Einhaltung der Vorgaben der RAST 06 ist dies in der Regel erfüllt.

3 Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen

Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen.

Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird.

Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter.

Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

4 Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter

Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter und neben der Fahrbahn ausreichende Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen.

Bei der Planung der Stellplätze für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Platzbedarf für die landkreiseigenen Abfallbehälter und zusätzlich für die zur Abholung bereitzustellenden Gelben Säcke zu berücksichtigen.

Mindeststellfläche je Behälter		
120 Liter	240 Liter	1.100 Liter
50 cm x 60 cm	60 cm x 80 cm	160 cm x 160 cm

Mindeststellfläche je Behälter		
120 Liter	240 Liter	1.100 Liter
50 cm x 60 cm	60 cm x 80 cm	160 cm x 160 cm

5 Entsorgungszyklus (Regelleerung)

	Behältergrößen	Entsorgungszyklus
Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter, 1.100 Liter	4-wöchentlich
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	4-wöchentlich
Biotonne (auf Abruf bei Bedarf)	120-Liter	2-wöchentlich

6 Ergänzungen

Erst im Vorfeld des detaillierten Planungs- und Bauvorhabens können ergänzende detaillierte Hinweise abgegeben werden. Das KWU-Entsorgung geht davon aus, dass hier zum konkreten Zeitpunkt eine erneute TÖB-Beteiligung erfolgt.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Zur Bauplanung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen im Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter dem folgenden Link:

<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link:

<https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899>

E.DIS Netz GmbH

Seitens unseres Unternehmens bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

Beachten Sie bei den weiteren Planungen bitte Folgendes:

Am Rand des Plangebietes befindet sich ein Niederspannungskabel unseres Unternehmens, welches gegebenenfalls umzuverlegen ist.

Nähere Angaben zum Verlauf des Kabels entnehmen Sie bitte dem beigefügten Leitungsbestandsplan.

Bitte teilen Sie uns möglichst frühzeitig den elektrischen Leistungsbedarf für das Bauvorhaben mit, so dass wir erforderlichenfalls genügend Planungsvorlauf für eventuell erforderliche Netzverstärkungen haben.

Bitte berücksichtigen Sie bei den Planungen insbesondere den Leistungsbedarf von Wärmepumpen und gegebenenfalls die über PVA geplante Einspeiseleistung.

9 Rechtsgrundlagen

Der VBP wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** ^[1]
In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225, ber. Nr. 340) m.W.v. 09.07.2024