

Gemeinde Kolkwitz

Bebauungsplan

„Friedensweg“

Begründung

Entwurf des Bebauungsplanes

gem. § 9 (8) BauGB

Stand Januar 2019

Plangebiet: Gemeinde: **Kolkwitz**
Gemarkung: **Kolkwitz**
Flur: **3**
Flurstücke: **Flurstücke 354, 355, 909, 910 sowie 736, 892, 896 (je
anteilig – Friedensweg)**

Plangeber: **Gemeinde Kolkwitz**
Bauamt
Berliner Straße 69
03099 Kolkwitz

Planverfasser: Dipl.-Ing. walther
G. – Hauptmann – Str. 1
03099 Kolkwitz

Vermessung: Vermessungsassessor Marr
Madlower Hauptstraße 7
03050 Cottbus

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Planungsziele
 - 1.4 Verfahrensablauf

- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
 - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 2.2 Beschreibung des Bestandes
 - 2.3 Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen
 - 2.4 Vorhandene Infrastruktur und Versorgung
 - 2.5 Landschaftliche Einordnung und Belange der Umwelt und Natur
 - 2.6 Schallschutz und Altlasten

- 3 Übergeordnete und angrenzende Planungen

- 4 Städtebaulicher Entwurf
 - 4.1 Strukturelle Gliederung, räumliches und Nutzungskonzept
 - 4.2 Innergebietliche Erschließung und Versorgung
 - 4.2.1 Verkehrserschließung
 - 4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Freiraum und Natur
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfungen – Pflichtigkeit (UVP – Pflichtigkeit)
 - 4.5 Immissionsschutz

5. Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)
 - 5.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)
 - 5.1.4 Bauweise (BauNVO, § 22)
 - 5.1.5 überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.1.6 Flächen für Stellplätze
 - 5.1.7 Flächen zur Verkehrserschließung
 - 5.1.8 Straßenbegrenzungslinien

- 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.2.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB)
 - 5.2.2 Versiegelung
 - 5.2.3 Artenlisten
- 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 5.4 Sonstige Hinweise
 - 5.4.1 Belange der Bodendenkmalpflege
 - 5.4.2 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.4.3 Belange der Grünordnung
- 6. Planumsetzung
 - 6.1 Bodenordnung
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
 - 6.4 Ausgleichmaßnahmen
- 7. Städtebauliche Bilanz
 - 7.1 Flächenübersichten, Flächenkennwerte
 - 7.2 Bauflächen
 - 7.3 Verkehrsflächen
 - 7.4 Grün- und Pflanzflächen

Anlage - Umweltbericht

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzV 90) - Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

6. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Art. 2 (5) Gesetz vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 2 ff BauGB durchgeführt.

1.2 Anlass der Planung

Die Eigentümer der Flurstücke 354, 355, 909 und 910, Flur 3, Gemarkung Kolkwitz, beabsichtigen vorgenannte Flurstücke, die sich zur Zeit als Ackerflächen mit peripherem Gehölzbestand darstellen, als Standort für die Errichtung von Pflegeeinrichtungen mit angeschlossenem betreuten Wohnen umzunutzen und entsprechend städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Eigentümer sind sich einig, dass das Verfahren durch die GbR Klaus-Peter Thiel Hausvertrieb Immobilien/Finanzierungen und Günter Ruhland Immobilien, c/o Berliner Straße 148, [03099] Kolkwitz als Vorhabenträger durchgeführt werden soll. Durch sie wurde ein Antrag auf Eröffnung eines B-Planverfahrens gem. § 2 BauGB gestellt.

Entsprechend der Antragstellung und zur Sicherung einer geordneten Abrundung des Siedlungsbereiches Kolkwitz wird für folgende Flurstücke der Gemarkung Kolkwitz, Flur 3 die Bebauungsplanung durchgeführt: Flurstücke 354, 355, 909, 910 sowie 736, 892 und 896 (je anteilig – Friedensweg).

Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der planungsrechtlichen Entwicklung und der erforderlichen Maßnahmen der Durchführung der Bebauungsplanung zu übernehmen.

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es ist nicht bebaut. Der Bebauungsplan „Friedensweg“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der bezeichneten Flächen. Die Gemeinde Kolkwitz wird kurz- und mittelfristig im Bereich der Bereitstellung von Sonderflächen für Pflege und Betreuung aus eigenen Mitteln nicht tätig werden. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt.

1.3 Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, das Angebot für Pflege und Betreuung in Kolkwitz qualitativ und quantitativ zu ergänzen und zu erweitern. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um Pflegeeinrichtungen und Gebäude für betreutes Wohnen, in Verbindung mit peripher anderen, die geplanten Einrichtungen ergänzende Nutzungen errichten zu können.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung im zukünftigen Gebiet, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, wesentliche ortsbildgestalterische Punkte herauszubilden, ergänzt. Die Belange des Umweltschutzes sollen auch erschließungsseitig dahingehend Berücksichtigung finden, dass alternative Energieformen vorrangig zum Einsatz

kommen sollen. Für das Planungsziel besteht Interessenübereinstimmung zwischen der Gemeinde Kolkwitz und dem Vorhabenträger.

Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 (1) BauGB schaffen und folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Ausweisung von Angebotsflächen für den Bau von Pflege- und Betreuungseinrichtungen in Form von freistehenden Gebäuden unter Berücksichtigung des Aspekts des kostengünstigen und flächensparenden Bauens;
2. Ausweisung von Angebotsflächen für ambulante Pflege und Betreuung, in Gebäude nach 1. Integriert;
3. Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzenerhaltungsflächen sowie der privaten Grünflächen;
4. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die die Erschließung und Versorgung nutzungsgerecht und kostensparend gewährleisten und nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen;
5. Festsetzung von baugestalterischen Mindestbindungen;
6. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebielichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

1.4 Verfahrensablauf

Bisherige Verfahrensschritte:

Die Gemeinde Kolkwitz hat ein Bebauungsplanverfahren gem. § 2 BauGB für das Plangebiet Gemarkung Kolkwitz, Flur 3, Flurstücke 354, 355, 909, 910 sowie 736, 892, 896, 897 und 912 (je anteilig – Berliner Straße, Friedensweg) durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Nach Vermessung ist das Plangebiet auf die Flurstücke 354, 355, 909, 910 sowie 736, 892 und 896 (je anteilig – Friedensweg) festzulegen, da durch Widmung die Flurstücke 736, 892 und 896 (je anteilig) für die Darstellung der Erschließung ausreichend ist.

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 04.06.2018 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg mitgeteilt. In der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurde festgestellt, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt (GL5.21-0340/2018).

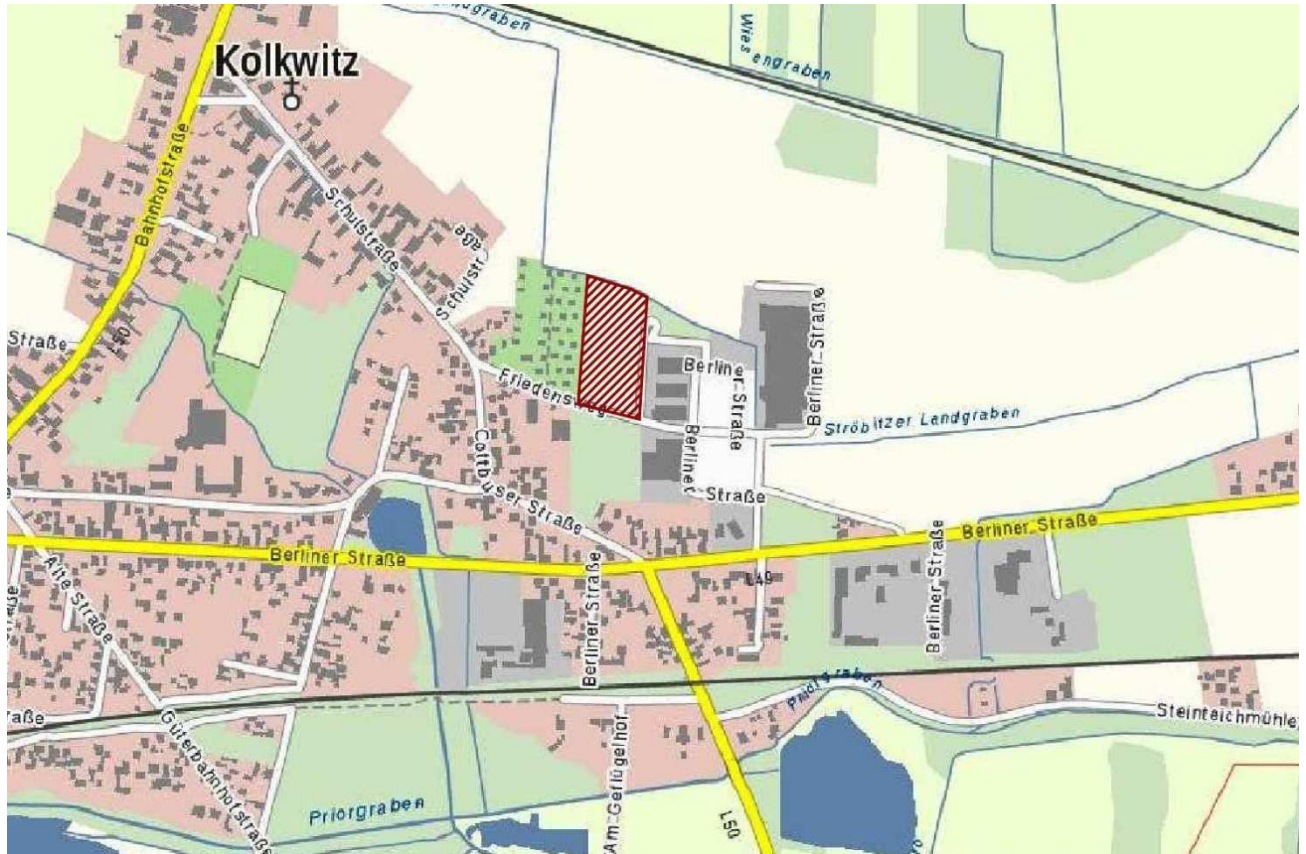
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger der Gemeinde Kolkwitz und von betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist erfolgt. In vorliegenden Stellungnahmen sind keine grundlegenden Bedenken gegen die Planungsabsicht vorgebracht. Die für die weiterführende Planung mitgeteilten Hinweise wurden soweit berücksichtigt, wie sie für die eindeutige städtebauliche Planung entsprechend relevant sind. Der Umweltbericht liegt mit wesentlichen grundlegenden Aussagen vor und ist als Anlage zur Begründung Bestandteil derselben.

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan und die Beteiligung der Träger öffentliche Belange wurde am 21.08.2018 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist durchgeführt. Die Beteiligung ergab, dass die Problematik Schallimmission einer abschließenden Klärung zuzuführen ist. Vorliegende Begründung stellt den derzeitigen Bearbeitungsstand dar und wird entsprechend im Verfahrensverlauf ggf. ergänzt und präzisiert.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Die zu beplanende Fläche befindet sich peripher zur Ortslage Kolkwitz. Die Entfernung zum Ortszentrum Kolkwitz beträgt ca. 500 m (jeweils Luftlinie).



ÜBERSICHTSPLAN ca. 1 : 5000

Die Plangebietsfläche ist über die Berliner Straße und nachfolgend „Friedensweg“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das Bebauungsplangebiet grenzt an folgende Flurstücke:

		derzeitige Nutzung
- im Norden	Flur 3, Flurst. 376/10	Alter Ströbitzer Landgraben
- im Osten	Flur 3, Flurst. 736	Friedensweg, Gewerbe - Handel
	Flur 3, Flurst. 892	Friedensweg, Gewerbe - Handel
	Flur 3, Flurst. 896	Friedensweg, Gewerbe - Handel
	Flur 3, Flurst. 897	Berliner Straße, Friedensweg
- im Süden	Flur 3, Flurst. 897	Berliner Straße, Friedensweg
	Flur 3, Flurst. 912	Friedensweg
- im Westen	Flur 3, Flurst. 350/1	Kleingartenanlage
	Flur 3, Flurst. 912	Friedensweg

Für den östlichen Bereich besteht die verbindliche städtebauliche Planung „Langosa“ und „Leben am Ströbitzer Landgraben“. Weitere verbindliche städtebauliche Planungen sind nicht bekannt, bzw. in Aufstellung.

Die Plangebietsfläche hat eine Gesamtgröße von 14.358 qm.

	derzeitige Nutzung
Flur 3, Flurst.e 354, 355, 909 und 910 insgesamt 14.105 qm	Ackerland Gehölzbestand in Grenzbereichen und Uferbereich Alter Ströbitzer Landgraben
Flur 3, Flurst.e 736, 892, 896 (je anteilig) 253 qm	Friedensweg (hier Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen Erschließung)

2.2 Beschreibung des Bestandes

Die derzeitige Nutzung der Plangebietsfläche und der angrenzenden Grundstücke wurde bereits unter Pkt. 2.1 mit genannt. Die Hauptnutzung der westlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke, ist zum Friedensweg / Berliner Straße orientiert.

Nördlich, dem Alten Ströbitzer Landgraben nachfolgend, bestehen weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die gewerblich genutzten Gebäude (Handel) östlich sind eingeschossig mit Flachdach und entsprechend erforderlichen technischen Aufbauten. Sie prägen das vorhandene Ortsbild für den Bereich des Bebauungsplanes. Die Gebäude westlich sind kleinteilige Gartenlauben, eingeschossig größtenteils mit Pult- und flachen Satteldächern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann landschaftlich der Wiesen- und Ackerlandschaft Ströbitz / Kolkwitz zugeordnet werden. Das gewachsene Erdreich besteht größtenteils aus sandigen Böden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel im Wesentlichen mit dem Pegelstand des nördlich gelegenen Alten Ströbitzer Landgrabens korrespondiert.

Das Planungsgebiet ist unversiegelt, mit einem vergleichsweise geringfügigen, jedoch im Bereich Alter Ströbitzer Landgraben stark konzentrierten Bestand an Bäumen und/oder Strauchgruppen. Weitergehende Erfassungen und Bewertungen erfolgen im Punkt 2.5.

Aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Daher erfolgen nachrichtliche Übernahmen aus dem Denkmalschutzgesetz. Es gibt zurzeit keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln.

2.3. Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die Berliner Straße / Friedensweg übergebietslich angeschlossen. Diese verlaufen östlich und südlich am Plangebiet. Von keiner Straße gehen Schallimmissionen aus, die das Plangebiet und die Planung wesentlich beeinflussen. Die Berliner Straße ist zurzeit Privatstraße. Sie wird im Rahmen der weiteren Verfahren zur Umsetzung der Vorhaben gewidmet und damit öffentlicher Bereich.

Versorgungstechnisch (Elektroenergie, Wasser, Telekom, etc.) sind die angrenzenden bebauten Grundstücke voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich sowohl in der Berliner Straße, als auch im Friedensweg. Anlagen, die zurzeit als privat angesehen werden, werden durch die Widmung der Straße und dem ggf. nachfolgenden Anschluss, entsprechende technische Prüfungen vorausgesetzt, zu Teilen der öffentlichen Versorgungsnetze. Aus den vorhandenen Bedingungen ist abzuleiten, dass, die Realisierung der inneren Erschließung des Baugebiets vorausgesetzt, die Erschließung des Plangebiets als gesichert anzusehen ist.

Im westlichen Randbereich verläuft eine gemeindliche Regenwasserleitung.

2.4 Vorhandene Infrastruktur und Versorgung

Im Plangebiet sind bauliche Anlagen für bis zu 140 pflegebedürftige Einwohner, teilweise mit Lebenspartner, in Pflegeeinrichtungen und Kleinwohnungen (Betreutes Wohnen) vorgesehen. Die in der Gemeinde Kolkwitz vorhandenen Angebote an medizinischen Einrichtungen, sonstigen Einrichtungen der Pflege und Altenfürsorge werden durch das mit der Realisierung des Vorhabens vorgesehene Potential ergänzt und erweitert. Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.

Im Umkreis von ca. 5 km befinden sich Einkaufs- und Dienstleistungsstätten, die den Tages- und Wochenbedarf grundlegend abdecken. Alle Einrichtungen und Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz und gut erreichbar.

2.5 Landschaftliche Einordnung und örtliche Bedingungen

Die Flächen des Plangebiets, auf denen der Eingriff vorgenommen wird, wurden in den letzten Jahren landwirtschaftlich genutzt. Deshalb ist keine sich selbst überlassene Renaturierung vorhanden. Es herrschen sandige Böden vor. Das im Raum anfallende Oberflächenwasser versickert vollständig im Gelände. Die nächste Vorflut wird durch den nördlich gelegenen Alten Ströbitzer Landgraben und weiterführend den Ströbitzer Landgraben gebildet. Die oberflächige Verbindung ist durch den Alten Ströbitzer Landgraben gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich gemäßigt geprägten Klimas (Übergangsbereich vom atlantisch geprägten Klima Nord-/Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas) mit durchschnittlichen Julitemperaturen um 18°C, durchschnittlichen Januartemperaturen zwischen -1°C und 1°C sowie ca. 560 mm jährlichen Niederschlags.

Mikroklima und Luft sind durch die bisherige Nutzung und Einflüssen angrenzender Biotope (Freiflächen, Siedlungsfläche) geprägt.

Das vorhandene Landschaftsbild ist dadurch geprägt, dass das Gelände aus südlicher und östlicher Richtung einsehbar ist. Aus allen anderen Richtungen ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bzw. Gehölzbestandes keine bzw. nur bedingte Einsehbarkeit gegeben. Auf westlicher und nördlicher Seite wird durch das Grün der Gärten und den Baum- und Gehölzbestand der nach Osten und Süden offene Raum gerahmt.

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Flächen werden versiegelt oder neu genutzt.

Das geplante Bauvorhaben berührt den Ströbitzer Landgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Der Ströbitzer Landgraben ist ein natürliches Gewässer und nach WRRL berichtspflichtig. Der Graben ist vom Gewässertyp ein sandgeprägter Tieflandbach. Sein ökologischer Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für den Graben eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL abgestrebt.

2.6 Schallschutz und Altlasten

2.6.1 Straßenverkehrslärm

Nach Prüfung in der Gemeindeverwaltung vorliegender Aussagen zum Straßenverkehrslärm mit Auswirkungen auf das Plangebiet ist festzustellen, dass nach theoretischen Berechnungsmodellen von der ca. 300 m südlich gelegenen L 49 Straßenverkehrslärm mit erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen kann. Hier werden Seitens der Gemeinde Kolkwitz weiterführende spezifizierte Untersuchungen durchgeführt (für den gesamten Verlauf innerhalb der Ortslage Kolkwitz), die unter Berücksichtigung der vorhandenen, den Schallpegel maßgeblich beeinflussenden Bebauung zwischen L 49 und Plangebiet die bisher vorliegenden Aussagen spezifizieren und ergänzen.

2.6.2 Gewerblicher Lärm

Gewerblicher Lärm mit Auswirkungen auf die städtebauliche Planung ist temporär durch Nutzungseinheiten des angrenzenden Bebauungsplangebietes „Leben am Ströbitzer Landgraben“, eingeschränktes Gewerbegebiet für den Handel mit nicht zum Verzehr bestimmter Waren (Nonfoodartikel), gegeben. Danach ist kein gewerblicher „Nachtlärm“ zu erwarten, bzw. zugelassen. Die Tagesspitze ist mit 55 dB anzunehmen (Aussage Bebauungsplan „Leben am Ströbitzer Landgraben“). Das Gewerbe ist Bestandssituation. Die Rechtsprechung lässt hier den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Art praktischen Interessenausgleich, zu. Die hinzukommende neue Nutzung, hier Sondergebiet – Immissionsrichtwert am Tag 45 dB, Immissionsgrenzwert (max.) am Tag 57 dB, kann danach nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen, der ohne diese Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Die vorhandenen Gewerbe stellen grundsätzlich keine erhebliche Belästigung („eingeschränktes Gewerbegebiet“) oder Gefahr für die neu hinzukommende Nutzung dar.

Nach Rückfragen bei derzeitigen Betreibern, für die langfristige Nutzungs- / Mietverträge gegeben sind, wird dieser Lärmpegel jeweils Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 09.00 Uhr und 12.00 Uhr durch Warenlieferungen zu erwarten sein. Die Lieferungen erfolgen mit Transportern bis max. 7,5 t.

Südwestlich des Plangebietes ist eine dem Plangebiet adäquate Nutzung vorhanden. Den gesamten Bereich betrachtet (Umkreis von ca. 100 m bis 150 m) besteht eine Mischung mehrerer Nutzungen unterschiedlicher Störfähigkeiten. Im Flächennutzungsplan ist dies durch die derzeitige Flächennutzungsausweisung bestätigt.

2.6.3 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen oder mit Hausmüllverkipfung belastete Böden sind derzeit nicht bekannt.

3. Übergeordnete und angrenzende Planungen

Die Gemeinde Kolkwitz besitzt aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Oberzentrum Cottbus gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186) keine zentralörtlichen Funktionen. Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden nicht verletzt.

Die Gemeinde Kolkwitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz ist für das Plangebiet teilweise landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich in Überarbeitung. Die Gemeinde Kolkwitz wird im geänderten Flächennutzungsplan die Nutzung auf sonstiges Sondergebiet festlegen. Danach wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist hinreichend entsprochen.

Die Gemeinde Kolkwitz hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zur Formulierung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes einen Landschaftsplan aufgestellt. Dieser wird zurzeit ebenfalls überarbeitet. Gemäß § 1a BauGB (Umweltschützende Belange in der Abwägung) und auf der Grundlage des Landschaftsplanes wird der Umweltbericht erarbeitet, in dem Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt sind. Angrenzend besteht die Bauleitplanung „Leben am Ströbitzer Landgraben“ für das östlich angrenzende Gewerbegebiet.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Strukturelle Gliederung, räumliches und Nutzungskonzept

Die Fläche wird zukünftig vollständig als Baufläche genutzt. Sie ist durch das Erschließungssystem in Baufelder gegliedert. Die Struktur ist klar und überschaubar angelegt. Der südliche Teil wird durch bauliche Anlagen, vorrangig für Pflegeeinrichtungen, der nördliche Teil durch Gebäude für betreutes Wohnen geprägt.

Für beide Teile erfolgt die Haupteinschließung von der Berliner Straße aus. Der Bereich für betreutes Wohnen wird zusätzlich über eine Stichstraße erschlossen.

Die Gliederung ist nutzungsorientiert angelegt und folgt keiner städtebaulich besonderen Anlage. Das Prinzip der östlich befindlichen baulich-räumlichen Struktur, die ebenfalls nutzungsorientiert angelegt ist, wird aufgenommen. In Verbindung mit Neuanpflanzungen und Grundstücksgestaltungen soll eine lockere Bebauung mit hohem Grünanteil entstehen, die dem Pflege- und Betreuungscharakter am ehesten gerecht wird und durch den Bestand an Großgrün ergänzt wird. Mögliche gliederungs- und gestaltprägende Elemente werden den funktionalen Zielen untergeordnet.

4.2 Innergebietliche Erschließung und Versorgung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über eine neu zu errichtende Stichstraße von der Berliner Straße aus erreichbar. Die Verkehrsflächen verbleiben in privatem Besitz. Sie entsprechen straßenverkehrstechnisch dem Status einer Wohnstraße mit gekennzeichneten Stellplätzen für PKW. Die Ausbildung eines Verkehrsknotenpunktes an der Berliner Straße wird nicht erfolgen, da mit der Ausweisung der Verkehrsflächen im Plangebiet als Mischverkehrsflächen die Anbindung als Grundstückszufahrt erfolgt.

Unter Beachtung der entsprechend der Verkehrsbedürfnisse der zukünftigen Anlieger ist im Bebauungsplan als Dimensionierungsgrundlage des Straßenverkehrsraumes nachfolgendes Nutzungsprofil angesetzt:

Planstraße:	Straßenkategorie	E VI – Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion
	Fahrbahn Planung	4,50 m + 1,50 m (Gehbahn, niveaugleich) breit
	möglicher Begegnungsfall	Lkw/Lkw
	Breite Straßenraum	6,50 m

Die Breite des Straßenraums wird über dem Mindestmaß konzipiert, um städtebaulich für das Gebiet maßstäbliche Räume zu erhalten.

4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der mit der Rechtskraft des Bebauungsplans baulich nutzbaren Flächen und des erforderlichen unterirdischen Raumes wird nach den Grundsätzen der DIN 1998 konzipiert. Die innere technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, etc.) ist durch neu zu errichtende Netze herzustellen. Die Leitungsführungen erfolgen in den Bereichen, die für Stellplätze oder als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Sondergebiet ist als private Anlage vorgesehen. Alle Flächen, die für die Erschließung des Gebietes benötigt werden, verbleiben im privaten Besitz. Diese Flächen, Verkehrsflächen und die für die Errichtung von Versorgungsanlagen für das Gebiet vorgesehene Flächen werden, in Bezug auf die Bodenordnung, als eigenständige Grundstücke grundbuchtechnisch gebildet. Im Grundbuch werden die Dienstbarkeiten für die Versorgungsbetriebe eingetragen. Aufgrund dieser Festlegung ist eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich.

4.3 Freiraum und Natur

Mit der Bereitstellung von Bauflächen werden umfangreiche Ackerflächen in Anspruch genommen. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit den Schutzgütern Boden, Wasser/Grundwasser, Klima/Luft, Arten/Biotop/Fauna, Landschaftsbild und Mensch verbunden, zu deren Minderung bzw. Ausgleich der Bebauungsplan gemäß Maßnahmeplan des Umweltberichtes entsprechende Festsetzungen trifft (Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB). Der Umweltbericht ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfungen – Pflichtigkeit (UVP – Pflichtigkeit)

Rechtsgrundlage für die UVP – Pflichtigkeit, d.h., ob eine UVP oder Vorprüfung durchgeführt werden muss, von Bebauungsplänen sind die §§ 6 bis 14 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Entscheidung darüber, ob und wie die UVP auf Bebauungsplan-Ebene vorgenommen wird, liegt bei der planenden Gemeinde.

Der UVP-Pflicht unterliegen solche Bebauungspläne, mit denen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, erreicht werden soll.

Das Vorhaben „Friedensweg“ ist nach Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt ...) einzuordnen.

Eine UVP ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 100.000 qm übersteigt. Eine Vorprüfung ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 20.000 qm (bis 100.000 qm) übersteigt.

§ 19 (4) BauNVO bleibt dabei unberücksichtigt. Dasselbe gilt für versiegelte Flächen, die außerhalb der Baugrundstücke, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Für das Plangebiet wurden folgende Flächen an Baugrundstücken ermittelt:

Sondergebietsfläche		11.171 qm
davon:	max. versiegelbare Fläche	5.586 qm

Die versiegelbare Fläche liegt unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich.

4.5 Immissionsschutz

Unter Punkt 2.6.2 sind Ausführungen zum Bestand gegeben. Das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet lässt keine Nachtschallimmission für Gewerbegebiet zu, Der Immissionsrichtwert am Tag ist für das Gewerbegebiet mit 55 dB (Bebauungsplan) vorgegeben. Für die geplante Nutzung ist der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm am Tag mit 45 dB vorgesehen. Der obere Immissionsgrenzwert beträgt für die geplante Nutzung nach gültiger Bundesimmissionsschutzverordnung am Tag 57 dB.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der dafür zu geringen Flächenkapazitäten nicht umsetzbar. Im konkreten Fall hindern aktive Schallschutzmaßnahmen, die hier nur bautechnischer Art (Schallschutzwände/-mauern) sein könnten, den Anspruch an flächensparendem Bauen.

Unter dem Aspekt des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme kann die geplante Nutzung nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen, der ohne diese Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Die vorhandenen Gewerbe stellen grundsätzlich keine erhebliche Belästigung („eingeschränktes Gewerbegebiet“) oder Gefahr für die neu hinzukommende Nutzung dar. Es werden daher Lärmvorsorgemaßnahmen im bautechnischen Bereich notwendig und vorgesehen. Vorrangig sind das Schallschutzfenster und die funktionale Aufteilung der erforderlichen räumlichen Situationen in den zu planenden Gebäuden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans enthält die Festsetzungen zum bereits beschriebenen Geltungsbereich des Planes, zur Straßenführung und der daraus entstehenden Bereiche für die nachfolgend aufgeführten Nutzungen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet – So – (§ 11 BauNVO), hier Pflegeeinrichtung mit angeschlossenem „Betreuten Wohnen“, festgesetzt. Ausnahmsweise sind soziale Einrichtungen für zur Absicherung der Pflege erforderliches Personal zulässig. Mit dieser Festsetzung wird u.a. sichergestellt, dass keine Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten entstehen können und ein hoher Standard an Pflegeleistungen sichergestellt werden kann.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 [3] BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung. Abweichend von der BauNVO ist hier nur die Fläche des Baugrundstückes, die als Sondergebietsfläche, zuzüglich der privaten Verkehrsfläche, festgesetzt ist und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt (hier zur Berliner Straße) maßgebend. Diese Festsetzung ist ursächlich mit dem sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen verbunden, da die nachfolgend benannten Festsetzungen auf einen geringeren Bezug abzustellen sind.

Für das Plangebiet wird danach auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO folgendes festgesetzt:

So - Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 gem. § 17 (1) BauNVO

Für die GRZ sind die Bestimmungen des § 19 BauNVO maßgebend. Der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten ist nicht dezidiert festgesetzt, da einerseits Nebenanlagen und Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO sich aufgrund weiterer Festsetzungen auf Stellplätze und Zuwegungen zu Gebäuden beschränken und andererseits durch Festsetzungen zur Art der Ausführungen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird, um somit die Auswirkungen auf den Boden und damit verbunden auf den Wasserhaushalt zu reduzieren.

5.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zeichnerisch bestimmt. Ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird zur Regelung der baulichen Höhenentwicklung nachfolgende Höhenbeschränkungen festgesetzt:

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über der maßgebenden Geländeoberfläche liegen.

Die maßgebende Geländeoberfläche wird als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung zeichnerisch jeweils für die einzelnen Bauflächen festgesetzt.

5.1.4 Bauweise (BauNVO, § 22), Stellung der Gebäude

Gemäß § 22 BauNVO soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Diese Festlegung entspricht den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung. Die offene Bauweise soll durch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind bestimmt werden (§ 22 [2] BauNVO). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten. Für die Stellung der Gebäude soll keine gesonderte Festsetzung erfolgen.

5.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit der Baugrenze gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster (durch Baugrenzen umschlossene Fläche).

Die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster weisen zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren Flächen aus. Angrenzende Flächen zählen bis zur jeweils angrenzenden zeichnerischen Festsetzung (z.B. Straßenbegrenzungslinie) als nicht überbaubare Flächen.

Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Anlagen für die technische Versorgung des Baugebietes sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass mit dieser Festsetzung dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen wird.

5.1.6 Flächen für Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 49 BbgBO). Dementsprechend ist auf den Grundstücken die jeweilige notwendige Anzahl der Stellplätze, auch als überdachte Stellplätze, erforderlich.

Stellplätze und überdachte Stellplätze gem. § 12 (2) BauNVO sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 [6] BauNVO). Garagen sind nicht zulässig.

5.1.7 Flächen zur Verkehrserschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es gem. § 9 (1) Nr. 11, Nr. 21 und (6) BauGB folgende zeichnerisch festgesetzte Verkehrsflächen, die nach ihrem differenzierten Ausbau dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen:

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - Breite des Straßenraumes 6,50 m (Anliegerstraße - verkehrsberuhigter Bereich).

5.1.8 Straßenbegrenzungslinien

Die Straßenbegrenzungslinien sind die Grenzen zwischen den Baugrundstücken und Verkehrsflächen. Ihre Festsetzung erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB geometrisch in der Planzeichnung. Sie begrenzen den Straßenraum (hier zur Berliner Straße).

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB)

a) Je angefangene 300 m² versiegelte Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang 14/16) zu pflanzen. Die versiegelte Fläche aller baulichen Anlagen (Gebäude, notwendige Straßen / Wege / Stellplätze / überdachte Stellplätze / Flächen für Begegnungen, etc.) ist gemäß DIN 1986 – 100, 2016 -9, zu ermitteln. Sie hat damit eindeutigen Bezug zum Boden und ist Grundlage für diese Festsetzung.

b) Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.

c) Entlang der Straße „Friedensweg“ ist in voller Länge eine zweireihige Strauch- bzw. Heckenpflanzung gemäß Artenliste 3 als Einfriedung vorzunehmen (Strauchpflanzung bzw. Heckenpflanzung je lfd. m 3 Stück, Mindestpflanzgröße je 100/125). Unterbrechungen durch fußläufige Wegeverbindungen sind bis max. 2 m Breite je Unterbrechung zulässig. Damit wird bei Bedarf eine Grundstücksgestaltung mit Öffnung zum öffentlichen Raum möglich.

d) Alle Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Diese Festsetzungen werden gemäß des Umweltberichts für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB).

Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen ist nicht auf die Flächen nach b) anzurechnen. Erforderliche Pflanzungen nach a) und b) können zu 1/5 auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen erfolgen, sofern dadurch keine Beeinträchtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes bzw. andere bestehende Nutzungen (z.B. Regenwasserleitung) erfolgt. d) gilt hier adäquat.

5.2.2. Versiegelung

Befestigungen der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen werden gemäß des Umweltberichts für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB).

5.2.3 Artenlisten

Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur dann Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, wenn sie mit einheimischen, standortgerechten Arten ausgeführt werden. Deshalb werden für die Festsetzungen nach Pkt. 5.2.1, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB) Artenlisten festgesetzt.

Artenliste 1	Sandbirke ; Apfeldorn ; Traubeneiche ; Eberesche	Hainbuche ; Walnuss ; Stieleiche ; Winterlinde ;	Rot-Dorn ; Mehlbeere , Vogelkirsche ;
Artenliste 2	Apfel ; Kirsche ;	Pflaume ; Quitte ;	Birne ;
Artenliste 3, Sträucher	Gewöhnliche Berberitze ; Gemeine Heckenkirsche ; Blut-Johannisbeere ; Holunder ;	Roter Hartriegel ; Bauernjasmin ; Büschelrose ; Brautspiere ;	Apfelrose ; Gemeiner Flieder ; Gemeiner Schneeball ; Myroblanen-Pflaume ;
Artenliste 3, Hecken	Hainbuche ; Alpen-Johannisbeere ;	Weißdorn ;	Gemeiner Liguster ;

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 87 (1) BbgBO, i.V.m. § 9 (4) BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen greifen nur im notwendigen Umfang in die baugestalterischen Freiheiten der späteren Bauherren ein und sollen durch die Festsetzung von harmonisierenden Rahmenbedingungen eine Mindestqualität gegenseitig angepasster Gestaltung sichern.

Die gewollte städtebauliche Ordnung soll nicht durch überdimensionierte Einfriedungen, besonders zum Straßenraum, gestört und damit unüberschaubar werden. Deshalb sollen für mögliche Einfriedungen zu den

Straßenräumen in Höhe und Form begrenzt werden. Diese sollen entlang öffentlicher und privater gemeinschaftlich genutzter Verkehrsflächen bis 0,8 m Höhe zulässig sein. Mauern sind nicht zulässig.

Aufgrund der Nutzungsart ist „Werbung“ nicht ausgeschlossen. Diese soll nur in Verbindung mit der Außenwand möglich sein, wobei wechselndes Licht, Lichtlaufanlagen und Laserwerbung ausgeschlossen sind.

Die Belange des Lärmschutzes sind im erforderlichen Verfahren zur Baugenehmigung zu behandeln und entsprechend die Einhaltung einschlägiger rechtlicher Bestimmungen nachzuweisen.

5.4 Sonstige Hinweise

5.4.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Allgemein muss wie überall auch im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Als Hinweis sind Aussagen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) übernommen.

Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen.

5.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der direkten Nachbarschaft eines eingeschränkten Gewerbegebiet für den Handel mit nicht zum Verzehr bestimmter Waren (Nonfoodartikel), ist mit geringfügigen Überschreitungen des zulässigen Lärmimmissionswertes für Pflegeeinrichtungen am Tag (55 dB) zu rechnen. Der Lärmschutz ist durch geeignete technische Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden zu realisieren, z.B. Schallschutzfenster, funktionale Aufteilung der erforderlichen räumlichen Situationen und weitere. Die geringfügige Überschreitung wird sich auf die Vormittagsstunden montags bis freitags beschränken und teilweise mit erforderlichen Lärmimmissionen aus der Funktionalität der geplanten Nutzung überschneiden. Aufgrund der Tatsache, dass hier kein anerkannter bodenrechtlicher Bezug hergestellt werden kann, erfolgt die Ausweisung der Maßnahmen als Hinweis.

5.4.3 Belange der Grünordnung

Zum Ausgleich gegebener Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den festgesetzten Maßnahmen weitere Maßnahmen durchzuführen. Es sind mindestens 50% geplanter Flachdachanteile mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Zum Ausgleich gegebener Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusammenhängende Fassadenbereiche ohne Öffnungen ab einer Fläche von 30 qm zu begrünen. Des Weiteren ist eine geeignete Aufteilung der erforderlichen räumlichen Situationen festzulegen. Für die Straßenbeleuchtung sind arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Entnahme von windbruchgefährdeten Gehölzen im Gehölzsaum des „Alten Ströbitzer Landgrabens“ wird durch entsprechend vorhandenen Jungaufwuchs ausgeglichen.

6. Planumsetzung

6.1 Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf seine Kosten veranlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

6.2 Erschließung

Ausgehend vom Planungsziel, eine private Pflege- und Betreuungseinrichtung entwickeln, handelt es sich hierbei um keine Erschließungsanlage im Sinne des § 125 BauGB sondern um ein Vorhaben gem. § 29 (1) BauGB. Die

Herstellung der privaten Verkehrsanlage obliegt dem Vorhabenträger. Der Gemeinde Kolkwitz entstehen keine Kosten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Für die Herstellung der Ver- und Entsorgung ist der Vorhabenträger verantwortlich. Entsprechende Maßnahmen ist durch ihn zu koordinieren bzw. vertraglich zu regeln.

6.4 Ausgleichmaßnahmen

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des B-Planes durch den zuständigen Vorhabenträger.

7. Städtebauliche Bilanz

7.1 Flächenübersichten, Flächenkennwerte

Flächenübersicht - Bestand			
Gesamtfläche des Plangebiets		14.358 qm	
Landwirtschaftliche Nutzfläche		12.580 qm	
Grünfläche (Alter Ströbitzer Landgraben, westlicher Grundstücksstreifen)		1.525 qm	
Straßenraum Berliner Straße / Friedensweg		253 qm	
Flächenübersicht - Planung			
Gesamtfläche		14.358 qm	
Sondergebietsfläche (einschl. Flächen für Stellplätze)		11.171 qm	(1.136 qm)
Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen		2.326 qm	
Verkehrsfläche		861 qm	
davon: innere Erschließung – Verkehrsfläche			608 qm
äußere Erschließung, Berliner Straße / Friedensweg			253 qm
Flächenkennwerte für Plangebiet			
Anzahl stationäre Pflegeplätze		80	
Anzahl Betreuungsplätze		40	
Anzahl Plätze für Begleitung zu betreuenden Personen		20	
durchschnittliche Grundstücksgröße qm / EW		101	
Städtebauliche Dichte	Einwohner / ha Geltungsbereich		96,3
	Einwohner / ha Bauflächen		125,3
Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung)	qm Verkehrsfläche / qm Baufläche		0,055

7.2 Bauflächen

Bauflächen insgesamt	5.888 qm				
	Nettobau-	Baufenster-	GRZ	Zulässige	max. Über-
	fläche (qm)	fläche (qm)		Grundfl. (qm)	schreitung (qm)
Sondergebiet	11.171	7.552	0,5	5.585,5	0

7.3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen insgesamt	861 qm
davon:	
Berliner Straße / Friedensweg	253 qm

Planstraße

608 qm

7.4 Grünflächen

Auf der Grundlage des Umweltberichtes sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit gewährleistet, dass zu den 2.326 qm Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen mindestens 5.585,5 qm, also insgesamt mindestens 7.911,5 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche nach entsprechend der sondergebietlichen Nutzung gestaltet werden.