

Stadt Lebus

Landkreis Märkisch-Oderland
Land Brandenburg



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

-
Auswertung der Stellungnahmen
Stand 01.10.2024

Auswertung der Stellungnahmen:

- Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur Anzeige der Planung zum Planvorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 11.05.2023)
- Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 11.05.2022)

Sachstand:

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

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

Der **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus** zur Aufstellung, zur Anfrage der Ziele der Raumordnung, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ist **im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 01.06.2022 (31. Jahrgang – Nr. 06) bekannt gemacht** worden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** am Vorentwurf (Stand 11.05.2023) wurde vom **27.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023** durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB** am Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ (Stand 11.05.2023) wurde vom **02.06.23 bis einschließlich 07.07.23** (Anschreiben vom 02.06.2023) durchgeführt.

Hinweis:

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

In der nachfolgenden Tabelle wurden die eingegangenen **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit (jeweiliger Abschnitt – laufende Nummer mit Zusatz „A“)** vollständig erfasst und der Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägung) einschließlich Begründung bei Nichtberücksichtigung dargestellt.

Stadt Lebus
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--------------	--

B. Stellungnahme der Behörde

Abs.

*Landratsamt Märkisch-Oderland
 Der Landrat
 Bauordnungsamt
 Klosterstraße 14
 15344 Strausberg*

C. Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen jeweils mit Begründung (Bgr), Rechtsgrundlagen (Rgl) und Möglichkeiten der Überwindung (Ü) sowie beabsichtigte eigene Planungen (P), die den o.g. Plan berühren können und Anregungen (A) der Ämter des Landkreises:

Bauordnungsamt/Bauplanungsrecht

*(H1) Es fehlt eine Nummerierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
 Jeder Bebauungsplan bekommt zur eindeutigen Identifizierung einen Titel, der sich i.d.R. aus einer Nummer und einer Kurzbezeichnung zusammensetzt. Die Nummerierung der Bebauungspläne einer Gemeinde folgt meist der Reihenfolge der Aufstellungsbeschlüsse.*

(H2) Es fehlen die nachrichtlichen Übernahmen. Diese ist in der Planzeichnung hinzuzufügen.

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Anregung wird nicht berücksichtigt.

In der Stadt Lebus war es bisher nicht üblich Nummern für die Bebauungspläne bzw. vorhabenbezogenen Bebauungspläne zu vergeben. Die Anregung wird für das laufende Verfahren für nicht zweckmäßig erachtet. In Zukunft wird die Anregung berücksichtigt.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bisher gab es keine Nachrichtlichen Übernahmen.
 Sofern nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen im weiteren Planverfahren ermittelt werden bzw. zu Tage treten, werden diese im vorliegenden BP nachrichtlich übernommen

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

(H7) Es handelt sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Dieser Hinweis ist in der Planzeichnung mit aufzunehmen.

*(H8)
Südlich des Plangebietes befindet sich angrenzend das Gewerbegebiet im Bereich „Kietzer Chaussee“/ „Lindenstraße“.
Hier könnte ein Konfliktpotential zwischen der beabsichtigten Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbebestandort entstehen.
Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und um Nutzungskonflikte auszuschließen, sollte im weiteren Verfahren eine entsprechende Untersuchung (z.B. Lärm etc.) erfolgen.
Ggf. müssten Lärmschutzmaßnahmen eingeplant werden.
Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen, die sich in der Nähe befindlichen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen später keinen erheblichen Einschränkungen unterliegen.*

Des Weiteren sind die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden im weiteren Verfahren zu beachten.

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die ein Mindestbegrünung im Plangebiet sichern und die Bodenversiegelung für Wege und Stellplätze begrenzen, um die Wasser- und Luftdurchlässigkeit für diese zu gewährleisten

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Der vBP wird um den Hinweis, dass sich das Plangebiet in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet, ergänzt.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum vBPlan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zwischen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung und der neuen Wohnbebauung zu erwarten sind. Da die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung nur während der Tageszeit und nicht in den Nachtstunden erfolgt, werden die zulässigen Lärmschutzrichtwerte nicht überschritten. Gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Als Sicht- und Staubschutz wird entlang der südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze im WA 2 und im Mischgebiet eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Umgang mit den weiteren Stellungnahmen siehe nachfolgende Abschnitte.

1.2 A Liegenschafts- und Bauverwaltung

von der o.g. Planungsanzeige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ wird keine in der Baulastträgerschaft des Landkreises MOL befindliche Kreisstraße berührt.

Kein Abwägungserfordernis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der vorliegenden Planung keine Kreisstraße in Trägerschaft des LK MOL berührt wird.

Stadt Lebus
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--------------	--

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

*Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:
 untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB)*

*Absender: Landkreis Märkisch-Oderland, FB I
 Amt für Landwirtschaft und Umwelt
 uAWB
 Puschkinplatz 12
 15306 Seelow*

keine Äußerung

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

1. Einwendungen: keine

...

2. Rechtsgrundlage:

...

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiung):

...

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Hinweise und Anmerkungen, Forderungen, Bedenken aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

bzgl. ALKATOnline/UG (Altlastverdächtige Fläche, Altstandort, Altablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärung wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

Die uB behält sich die weitere Anordnung von Maßnahmen vor.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6 A RBA/Untere Denkmalschutzbehörde

1 Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

A. Allgemeine Angaben

Stadt/ Gemeinde/ Amt *Lebus*

- o Flächennutzungsplan
- x Bebauungsplan „Planungsanzeige - Stadt Lebus - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus"

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

- Satzung über den VEP
- sonstige

Fristablauf für die Stellungnahme am: 07.07.2023

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

*Absender: Landkreis Märkisch-Oderland
Bau- und Bodendenkmalpflege
Klosterstraße 14
15344 Strausberg*

- keine Äußerung
- x Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

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

1. Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 §§2, Abs.5 und 7 Abs.3, 9

2. Möglichkeiten der Überwindung:

Der vorgebrachte Einwand / Hinweis auf das Bodendenkmal Nr. 60916 in der näheren Umgebung zum Plangebiet wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits wie folgt berücksichtigt:

In der Begründung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) wurde das genannte Bodendenkmal bereits aufgeführt und erläutert.

Im Planentwurf wird auf das Bodendenkmal als Hinweis (H) hingewiesen. Der Hinweis beinhaltet auch, wie nach BbgDSchG mit Bodendenkmalfunden umzugehen ist.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

(R) § 1a BauGB, § 13 ff. BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung: Einarbeitung in die Planung

1.8 A Untere Wasserbehörde

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

Planungsanzeige (Anschreiben, Begründung, Planzeichnungen M 1:1000); Stand: 11.05.2023

Stellungnahme

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet sowie nicht in einem festgesetzten Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet nach § 78b WHG. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Hinweise

Für das Baugebiet ist davon auszugehen, dass die Versickerungseignung des Untergrundes eingeschränkt ist, insofern sind neben der Versickerung auch andere Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie Dachbegrünung, durchlässige Flächenbeläge; Verdunstungsmulden u. ä. bezüglich der Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes zu berücksichtigen.

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Ausführungen, dass keine Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete etc. betroffen sind, werden zur Kenntnis genommen.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Zu Versickerungseignung

Der Vorhabenträger hat für sein Wohnungsbauvorhaben eine Bodenuntersuchung / Baugrunduntersuchung (Dipl.-Geol. Th. Schwenkel, Berlin, Stand: 26.04.2021) anfertigen lassen.

Die Untersuchung mit den angelegten Bohrungen beschränkt sich auf den 1. Bauabschnitt - Wohnungsbau parallel entlang der Kietzer Chaussee (B112) sowie Birnenallee (westlicher Abschnitt; Flurstücke 440, 439 und 438).

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

Es wird somit eingeschätzt, dass für das direkt benachbarte Plangebiet des hier vorliegenden vBP, mit sehr hoher Gewissheit von ähnlichen bzw. gleich positiven Ergebnissen ausgegangen werden kann. Auf eine zusätzliche Bodenuntersuchung wird aus diesem Grund verzichtet.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Da die Kenntnis, ob ausreichende Kapazitäten hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung für das Plangebiet gegeben sind, eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist, sollte eine zeitnahe Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband dazu erfolgen.

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung werden die Hinweise berücksichtigt. Die Regenwasserableitung soll in Kombination über Versickerung sowie Ableitung und Sammlung erfolgen.

Neben der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken im WA 2 und WA 3 sowie MI soll die Sammlung von Regenwasser im WA 1 in einem Becken im südlichen Bereich des WA 1 erfolgen, dass auch der Bereitstellung von für Löschwasser dienen soll.

Der Löschwasserteich erhält eine nachgeschaltete Versickerungs- / Verdunstungsanlage und soll ggf. auch für die Bewässerung der angrenzenden Flächen genutzt werden.

Es wird eine Brauch-/Trinkwassereinspeisung vorgesehen, um Verdunstungsdefizite im Löschwasserteich auszugleichen und das erforderliche Löschwasservolumen zu garantieren.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein gesondertes, detailliertes Regenwasserkonzept für erforderlich erachtet. Der Nachweis zur Regenwasserentsorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. zum Bauantrag zu führen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Demnach ist die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers aus den vorhandenen öffentlichen Anlagen grundsätzlich gesichert. Trink- und schmutzwasserseitig kann das Plangebiet von der Birnenallee her ver- und entsorgt werden.

Die innere Erschließung wird durch den Zweckverband nicht übernommen, sondern verbleibt beim Vorhabenträger.

Die Übergabepunkte für die trink- und schmutzwasserseitige innere Erschließung im Plangebiet werden durch den Vorhabensträger mit dem Zweckverband abgestimmt.

1.9 A Wirtschaftsamt

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen kon-

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

kreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen []

A. allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Stadt Lebus

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan/Planungsanzeige

vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planungsanzeige
„Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“

Sonstiges

Fristablauf für die Stellungnahme am: 07.07.2023

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

*Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Wirtschaftsamt
Landkreis Märkisch-Oderland*

*Abs.: Landratsamt Märkisch-Oderland
Wirtschaftsamt
Puschkinplatz 12
15306 Seelow*

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Anmerkung :

Räumliche Kreisentwicklung:

Für die Stadt Lebus ist nach Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden.

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) sind am o. g. Vorhabenstandort keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen worden.

Gemäß Z 5.5 LEP HR ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen (Wohnsiedlungsflächen) im Rahmen der raumordnerischen Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption möglich. Inwieweit der Vorhabenstandort diese Kriterien erfüllt, obliegt der Beurteilung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.

Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

In der Begründung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) wurde die zentralörtliche Funktion der Stadt Lebus bereits aufgeführt und erläutert.

Ebenso wurde bereits aufgeführt, dass die Festlegungskarte des LEP HR für das Plangebiet selbst keine flächenbezogenen Festsetzungen bzw. Ziele der Raumordnung festsetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) erging durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg (GL) die Stellungnahme zur Zielfrage. Die GL urteilte über angezeigte Planungsabsicht, dass zu dieser derzeit keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Die GL erläuterte ihr Urteil hinsichtlich des geplanten Wohnungsbaus (siehe Stellungnahme lfd. Nr. 03 A) wie folgt:

Nach Ziel Z 2.1 RPI-RS/GSP ist der Ortsteil Lebus auch als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Damit steht dem Ortsteil gemäß Ziel Z 5.7 LEP HR – neben der v. g. EEO – zusätzlich eine Wachstumsreserve (WR) von bis zu 2 ha / 1.000 EW, ebenfalls für einen Zeitraum von 10 Jahren, für weitere Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung.

Da die geplante neue Wohnsiedlungsfläche Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet in Lebus hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Die für den Wohnungsneubau vorgesehene Fläche erfüllt zudem die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht.

Die Planunterlagen – Begründung zum Planentwurf wird um die Sachlage zur Entwicklung von Siedlungsflächen bzw. um die Stellungnahme der GL ergänzt.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personen-bezogene-daten-gl-5.pdf>.

4 A	<u>Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree</u>	<u>Kein Abwägungserfordernis</u> ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER REGIONALEN PLANUNGSGEMEINSCHAFT ODERLAND-SPREE NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.
------------	---	---

5 A	<u>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</u>	<u>Kein Abwägungserfordernis</u> ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DES BRANDENBURGISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.
------------	--	--

6 A	<u>Landesbetrieb Straßenwesen – Region Ost</u>	<u>06.07.2023</u>	<u>Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> <i>aus Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folge Stellung:</i> 1. <i>Die von Ihnen ausgewiesene Fläche befindet sich, in der Ortslage Lebus, östlich der B 112 (Abs. 270). Für die Bundesstraße verwaltet die Dienststätte Frankfurt (Oder) die Baulast.</i>
			Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierfür ist nicht erforderlich.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
2.	<i>Bundes- oder Landesstraßen befinden sich nicht im unmittelbaren Plangebiet.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierfür ist nicht erforderlich.
3.	<i>Die Erschließung des BP-Gebietes erfolgt über die Birnenallee (Gemeindestraße). Während der Baumaßnahme werden Transporte über die B 112 erfolgen. Um Schäden im Einmündungsbereich der Bundesstraße (B 112, Abs. 270, ca. km 0,847) zu vermeiden, sind die Einmündungsbereiche zur Birnenallee zu schützen. Sämtliche Maßnahmen an der Bundesstraße und dem Einmündungsbereich sind bei der Straßenbauverwaltung zu beantragen (LS-StrassenverwaltungFFO@LS.Brandenburg.de).</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung bzw. Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.
4.	<i>Bauantragsunterlagen sind bei der Straßenverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.
5.	<i>Während der Baumaßnahme sind die B 1 12 sowie der Einmündungsbereich zur Birnenallee vor Verschmutzungen zu schützen.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.
6.	<i>Ich weise darauf hin, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen werden. Derartige Maßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum vBPlan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass hinsichtlich des Verkehrslärms die Richtwerte nicht überschritten werden, so dass keine gesonderten Festsetzungen erforderlich sind.
7.	<i>Die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Straßenraumes der B 112 sowie des Einmündungsbereiches zur Birnenallee nachzuweisen.</i>	Die Anlage von erforderlichen Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lebus wird in den Baugebieten bzw. Baugrundstücken erfolgen. Die Anlage von Stellplätzen an der Bundesstraße ist in der Planung nicht vorgesehen.
8.	<i>Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des FNP unter Berücksichtigung meiner Forderungen und Hinweise keine Bedenken.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des LS, vorbehaltlich der Berücksichtigung der Forderungen und Hinweise, keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Hinweis:

Die Anbindung an das ÖV-System soll, gemäß BP, über die Bushaltestelle an der B 112 (B 1 12, Abs. 270, ca. km 0,423) erfolgen. Der fußläufige Abstand zwischen dieser Bushaltestelle und dem Zentrum des BP-Gebietes beträgt ca. 650 - 700 m. Insbesondere vor dem Hintergrund der hier angestrebten Nutzung (Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen) sollte die gesicherte und barrierefreie Erreichbarkeit zu den Bushaltestellen - für beide Richtungen - im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mitbetrachtet werden.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht möglich. Das Plangebiet wird nicht erweitert.

Durch den Vorhabensträger wird im Zusammenhang mit den nach § 34 BauGB geplanten Wohngebäuden parallel zur Kietzer Chaussee (B 112) ein neuer Erschließungsweg (Ahornweg) auf dem Flurstück 446 errichtet. Dieser dient nicht nur der Erschließung der Wohngebäude, sondern soll auch als öffentlicher Geh- und Radweg genutzt werden.

Eine Weiterführung bis zu den Bushaltestellen in Verantwortung des Vorhabenträgers ist unverhältnismäßig.

Eine Weiterführung des Gehwegs müsste bei Nachweis der Notwendigkeit in einem gesonderten Verfahren in Regie der Stadt Lebus und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen erfolgen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass mit der Realisierung der B 112 neu der Verkehr auf der jetzigen B 112 abnehmen wird und ein Rückstufung der Straße zu erwarten ist.

7 A

Landesamt für Umwelt (LfU) –

Abt. technischer Umweltschutz 2

21.06.2023

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.

Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland.

**7.1 A Landesamt für Umwelt (LfU) –
Abt. technischer Umweltschutz 2
Belang Immissionsschutz**

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Prüfung und Bewertung der Schallimmissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe auf geplante schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung von den Belangen des Immissionsschutzes betroffen ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachabteilung Immissionsschutz keine Einwendungen vorbringt, die ohne Zustimmung der Fachbehörde nicht überwunden werden können.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachabteilung immissionsschutzrechtliche Hinweise zu insgesamt durchzuführenden Untersuchungen (siehe Nr. 4) für die weitere Planung vorbringt.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.

12 A Zentraldienst der Polizei Brandenburg 15.06.2023

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

hiermit bestätige ich den Erhalt Ihrer Unterlagen.

Um festzustellen, ob eine Kampfmittelräumung erforderlich ist, bedarf es weiterer Prüfungen. Hierzu werden gegebenenfalls vorhandene Kriegsluftbilder ausgewertet und - soweit notwendig - eine Ortsbegehung durchgeführt.

Die vorgebrachten Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information übergeben.

Eine Stellungnahme auf Antrag zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung eines Grundstücks ist lt. Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen im Geschäftsbereich des Ministers des Innern und für Kommunales gebührenpflichtig.

Um eine zügige Bearbeitung der zahlreichen Anträge gewährleisten zu können, bitte ich von telefonischen Nachfragen abzusehen. Über das Ergebnis der Untersuchungen erhalten Sie unaufgefordert Nachricht.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

*Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:
Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--------------	--

Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link :
<https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampf-mittelfr/1295899>

	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Ergänzung	06.07.2023	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
	<i>eine Überprüfung Ihres vorgenannten Antrages hat ergeben, dass sich Ihr Vorhaben in einem Gebiet befindet, in dem ein Kampfmittelverdacht besteht.</i>		Der vBP wird um den Hinweis, dass sich das Plangebiet in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet, ergänzt.
	<i>Das Erteilen einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg ist daher nicht möglich. Sie ist erst nach Durchführung einer Kampfmittelräumung erreichbar.</i>		Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung bzw. Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.

13 A	<u>Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (IHK)</u>		<u>Kein Abwägungserfordernis</u>
			ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DES IHK NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

14 A	<u>Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Region Ostbrandenburg</u>		<u>Kein Abwägungserfordernis</u>
			ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DES IHK NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

15 A e.dis Netz GmbH 19.06.2023

wir beziehen uns auf Ihre Beteiligung vom 02. Juni 2023 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Im direkt dargestellten Plangebiet verlaufen zwei 1kV Niederspannungskabel als Anlagenbestand unseres Unternehmens. Zur Übersicht liegt dem Anhang ein aktueller Bestandsplan bei. Für die geplante Bebauung ist voraussichtlich die kostenpflichtige Umverlegung erforderlich. Hierfür ist eine Trasse im Baufeld zu berücksichtigen.

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der e.dis Netz GmbH gegenüber der vorliegenden Planung keine Bedenken bestehen.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Der Verlauf der bestehenden zwei 1kV-Niederspannungsleitung wurde im angehängten Bestandsplan geprüft. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Im Hinblick auf die geplante Bebauungskonzeption, verläuft diese im Bereich eines ange-dachten Wohngebäudes (betreutes Wohnen) im äußeren nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Ferner verläuft die Niederspannungsleitung durch den zentralen Teilbereich des Plangebietes, in dem der Gebäudekomplex für Pflege und Wohngemeinschaften vorgesehen ist.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, die zwei 1kV-Niederspannungsleitungen in die Bereiche der inneren Erschließungsstraße, soweit wie erforderlich, umverlegen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erfolgt durch den Vorhabenträger. Im vBP erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich der inneren privaten Erschließungswege für diese Leitungen im Bestand sowie für die noch herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Festsetzung sichert die Freihaltung der Leitungstrassen vor möglicher Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger dauerhafter Nutzungen. Durch diese Festsetzung ist die grundbuchrechtliche Sicherung vorbereitet. Zusätzlich wird abschließend eine grundbuchrechtliche Eintragung vorgenommen. Die Verpflichtung zur Eintragung der Rechte durch Baulast und Dienstbarkeit wird im Durchführungsvertrag (DV) zum vBP geregelt.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme von 50 Hertz Transmission GmbH nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für ihren Anlagenbestand gültig ist.

17 A **Deutsche Telekom Technik GmbH** **13.06.2023**

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten.

Die vorgebrachte Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die übergebenen Planunterlagen werden nur für die interne Verwendung genutzt und nicht an Dritte weitergegeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die im Lageplan dargestellten Telekommunikationslinien wurden geprüft.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Leitungen verlaufen im Straßenraum der Birnenallee und queren das Plangebiet im Flurstück 439. Das Flurstück 439 bildet den Anschluss des Bauvorhabengebietes an die Birnenallee und sichert insbesondere die verkehrliche Erschließung. In diesem Teilbereich ist die Anlage eines Erschließungsweges geplant - hochbauliche Anlagen sind in diesem Teilbereich nicht vorgesehen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Aufgrund der Lage der Telekommunikationsleitungen im Bereich des bestehenden Straßenraums der Birnenallee, bleibt der Bestand und Betrieb der Leitungen gewährleistet.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Stadt Lebus
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Mögliche Bau- und Planungsaktivitäten der EWE Netz GmbH sind für das Plangebiet ebenfalls nicht übermittelt worden.

Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die vorgebrachte Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben.

Für den Bebauungsplan bzw. die Abwägung ist diese Anmerkung nicht relevant.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information in der Durchführungs- und übergeben.

Für den Bebauungsplan bzw. die Abwägung ist dieser Hinweis nicht relevant.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorbringt.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet sowie dem Vorhabenträger zur Information übergeben.

Stadt Lebus
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.433053, 14.535134

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus" der Stadt Lebus – Vorentwurf

PE-Nr.: 05926/23

Reg.-Nr.: 05926/23

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der genannten Anlagenbetreiber befinden oder geplant sind.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

20 A NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG 02.06.2023

Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

vielen Dank für Ihre Nachricht. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zu Leitungsrechten, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über das Leitungsauskuftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt. Die NBB kann kostenfrei über das LAP beteiligt werden.

Nur so erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme/Leitungsauskuft sowie verbindliche Angaben zu geforderten Abständen, Mindestdeckung, Ansprechpartnern usw. Außerdem prüfen wir anhand der eingereichten Pläne, ob aufgrund Ihres Vorhabens/Baumaßnahme, Leitungsänderungs- bzw. Leitungssicherungsmaßnahmen an unserem Bestand erforderlich sind.

Der Zugang zum Leitungsauskuftsportal kann unter www.infrest.de beantragt werden.

Über das Online-Leitungsauskuftsportal:

www.infrest.de

wurde am 09.01.24 für das Plangebiet eine Onlineleitungsabfrage vorgenommen.

Daraufhin wurden für die Versorgungsunternehmen/Anlagenbetreiber:

- 50 Hertz Transmission GmbH
- Deutsche Bahn AG Leitungsauskuft
- DNS:NET
- Primagas Energie GmbH
- Saferay Gruppe
- Tyczka Energy GmbH

Auskünfte zum Leitungsbestand übermittelt.

Die übermittelten Lage- und Bestandspläne bzw. Auskünfte wurden geprüft. Im Plangebiet verlaufen demnach keine Leitungen der oben genannten Versorgungsunternehmen/Anlagenbetreiber.

21 A GASCADE Gastransporte GmbH 20.06.2023

Kein Abwägungserfordernis

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Hinweise

Im Hinblick auf die Erhebung von Herstellungsbeiträgen und Anschlusskosten wird auf die Satzungen des Zweckverbandes einsehbar unter www.fuewasser.de Rubrik Satzungen/Tarife verwiesen.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben.

Dieser Stellungnahme ist als Anlage ein Katasterplan im Maßstab 1 : 4208 vom 26.06.2023 zum Leitungsbestand im Plangebiet beigelegt.

Der Verlauf der bestehenden öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlage wurde im angehängten Bestandsplan geprüft.

23 A Gewässer- und Deichverband Oderbruch 06.06.2023

Kein Abwägungserfordernis

aus Sicht des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch gibt keine Einwände.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch keine Einwände zur vorliegenden Planung bestehen.

Direkt im bezeichneten Gebiet befinden sich keine Gewässer und wasserwirtschaftlichen Anlagen 2. Ordnung, die in unserer Unterhaltungspflicht liegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Gewässer oder wasserwirtschaftlichen Anlagen 2. Ordnung befinden, die sich in der Unterhaltungspflicht des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch befinden.

24 A Stadt Frankfurt (Oder)

Kein Abwägungserfordernis

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER STADT FRANKFURT (ODER) NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

25 A Amt Lebus für Nachbargemeinden
Podelzig, Zeschdorf, Treplin

Kein Abwägungserfordernis

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

PODELZIG UND TREPLIN NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

25.1 A **Gemeinde Zeschdorf** **18.09.2023**

Kein Abwägungserfordernis

die amtsangehörige Gemeinde Zeschdorf ist Nachbargemeinde der Stadt Lebus.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf wurde auf der Sitzung am 29.08.2023 mittels Informationsvorlage GZ / 636 / 2023 über das Bauleitplanverfahren und die beabsichtigte Stellungnahme der Gemeinde zum Verfahren informiert. Es gab keine Äußerungen. Die Kenntnisnahme wurde durch einen Protokollauszug aus der Niederschrift der Sitzung am 29.08.2023 vermerkt.

Es sind, nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen zum o.g. Verfahren, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde Zeschdorf zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es für den vorliegenden Vorentwurf (Stand: 11.05.2023) der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vbBP) „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ keine Einwendungen oder Hinweise.

Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Zeschdorf, durch die vorliegenden Planung, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde erkennen kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Gemeinde Zeschdorf keine Einwendungen und Hinweise zur vorliegenden Planung bestehen.

26 A **Amt Seelow-Land für die Nachbargemeinde**
Lindendorf und Fichtenhöhe

Kein Abwägungserfordernis

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN LINDENDORF UND FICHTENHÖHE NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

1 A Bürger 1 14.08.2023

*Wir sind Anwohner der Birnenallee und sind somit direkt betroffen von der Bebauung hinter unserem Grundstück.
Da unser Grundstück hinter dem Haus relativ kurz ist, haben wir die Befürchtung, das der Bau einzelner Wohnhäuser direkt hinter unserem Garten sehr auf unsere Lebensqualität negativ Einfluss nimmt. Da wir bis jetzt immer freie Sicht auf den angrenzenden Acker hatten, ist die Einflussnahme doch sehr gross.*

Wir bitten daher den Bauträger und die Stadt Lebus, Rücksicht auf die Anwohner der Birnenallee entlang der angrenzenden Wohngrundstücke zu nehmen und auf eingeschossige (Bungalowstil) Bauweise zu setzen.

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Forderung, eine Bebauung eingeschossig, im Bungalowstil auf den angrenzenden Grundstücken festzusetzen, wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung zu.

Eine Bestandsanalyse der umliegenden Bebauung, die in die Begründung aufgenommen wird, macht deutlich, dass in der Umgebung ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden sind. Dabei sind die Gebäude in der Mehrzahl zweigeschossig, wobei das zweite Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt. Die Dachneigungen sind unterschiedlich, aber überwiegend um ca. 40 Grad.

Da sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügen soll, ist es nicht das städtebauliche Ziel, Gebäude im Bungalowstil (flache oder sehr flachgeneigte Dächer) festzusetzen. Aus diesem Grund wird neben der Traufhöhe, die bereits im Vorentwurf festgesetzt wurde, auch die zulässige Dachneigung von 20 bis 38 Grad festzusetzen. Es wird somit auf die Nachbarschaft Rücksicht genommen, aber immer noch eine Bau-Typologie festgesetzt, die sich in die Umgebung einfügt.

Darüber hinaus ist diese Dachneigung für die Nutzung von Solarenergie gut geeignet, was den gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien entspricht.

Ein gesetzlicher Anspruch auf unverbauten Blick besteht nicht.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

2 A **Bürger 2** **01.08.2023**

Die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus, ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform im äußeren Ring geschaffen wird, die es älteren Menschen ermöglicht ein barrierefreies und komfortables Leben zu führen, mit der Möglichkeit, das im Kern liegende Pflegeheim zu nutzen.

Das BTHG und auch das BGG sehen vor, Möglichkeiten zu schaffen, um möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt leben und wohnen zu können.

Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Einschränkungen / Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die Nutzung einer oberen Etage wird im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung i.d.R. beschwerlicher und mindert somit die Selbstständigkeit.

Aus meiner langjährigen beruflichen Erfahrung im Behinderten - und Pflegebereich, aus unserer Erfahrung im familiären Umfeld, gehen wir davon aus, bzw. ist uns bekannt, dass ein Großteil älterer Menschen bzw. Menschen mit Einschränkungen ein barrierefreies und komfortables Wohnen in einem 1 geschossigem Haus bzw. Wohnung im Erdgeschoß bevorzugen.

Wir appellieren höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und an die Stadt Lebus bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens Rücksicht auf uns Anwohner der Birnenallee zu nehmen.

Unsere Gärten im hinteren Teil der Grundstücke sind relativ klein, wir haben bisher einen freien Blick auf das Feld gehabt und somit für uns und unsere Familien einen großen Erholungseffekt genießen können. Dass es dafür keinen Rechtsanspruch gibt, ist uns bewusst.

Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Als Anwohner der Birnenallee bitten wir daher, die Umsetzung dieses Vorhabens entlang unserer angrenzenden Wohngrundstückes in eingeschossiger Bauweise festzusetzen

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Forderung, eine Bebauung eingeschossig auf den angrenzenden Grundstücken festzusetzen wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung zu. Wie im konkreten Fall die barrierefreie Erschließung eines Gebäudes gestaltet wird, obliegt den Bauherren. Gesetzliche Vorschriften sind in Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Eine Bestandsanalyse der umliegenden Bebauung, die in die Begründung aufgenommen wird, macht deutlich, dass in der Umgebung ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden sind. Dabei sind die Gebäude in der Mehrzahl zweigeschossig, wobei, deren zweites Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt. Dabei sind die Dachneigung unterschiedlich, aber überwiegend um ca. 40 Grad.

Da sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügen soll, ist es nicht das städtebauliche Ziel Gebäude im Bungalowstil (flache oder sehr flachgeneigte Dächer) festzusetzen. Aus diesem Grund wird neben der Traufhöhe, die bereits im Vorentwurf festgesetzt wurde, auch die zulässige Dachneigung von 20 bis 38 Grad festzusetzen. Es wird somit auf die Nachbarschaft Rücksichtgenommen, aber immer noch eine Bau-Typologie festgesetzt, die sich in die Umgebung einfügt.

3 A Bürger 3 11.08.2023

die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform

Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

schossigen Bebauung zu. Wie im konkreten Fall die barrierefreie Erschließung eines gestaltet wird, obliegt den Bauherren. Gesetzliche Vorschriften sind in Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.
Mit der bisherigen Festsetzung zur Traufhöhe wurde bereits im Vorentwurf klargestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann. Um eine übermäßige Verschattung und bedrängende Wirkung zu vermeiden, aber trotzdem das Einfügen in die Umgebung (überwiegend Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) zu gewährleisten wird zusätzlich eine Dachneigung von 20 bis 38 Grad festgesetzt.
Zusätzlich wird die hintere Baugrenze von 3 m auf 5 m verschoben, so dass ein größerer Abstand zu den Hausgärten und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet wird.

4 A

Bürger 4

14.08.2023

Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass für das Bauvorhaben bzw. die geplante Wohnanlage ein breites Spektrum an speziellen und bedarfsgerechten Wohnformen für pflegebedürftige und ältere Menschen / Senioren vorgesehen sei. Dieses reiche vom betreuten Wohnen in der eigenen Wohnung bis hin zum Wohnen in Wohngemeinschaften in einer Pflegeeinrichtung. Das betreute Wohnen soll sich in den äußeren Teilbereichen des Plangebiets befinden. Nähere Details zur Bebauung gehen derzeit nicht aus den Unterlagen hervor, sondern sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Birnenallee handelt es sich um Gebäude, die über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Der geplante Wohnkomplex grenzt teilweise direkt an die vorhandene Wohnbebauung an.

Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Stadt Lebus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

Daher appellieren wir höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und an die Stadt Lebus für die Unbetzung des geplanten Vorhabens entlang der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke eine eingeschossige Bauweise festzusetzen, auch vor dem Hintergrund, dass eine Nutzung eines oberen Geschosses im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung in der Regel beschwerlicher wird und somit die Selbstständigkeit der Bewohner mindert.

Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung zu. Wie im konkreten Fall die barrierefreie Erschließung eines gestaltet wird, obliegt den Bauherren. Gesetzliche Vorschriften sind in Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Mit der bisherigen Festsetzung zur Traufhöhe wurde bereits im Vorentwurf klargestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann. Um eine übermäßige Verschattung und bedrängende Wirkung zu vermeiden, aber trotzdem das Einfügen in die Umgebung (überwiegend Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) zu gewährleisten wird zusätzlich eine Dachneigung von 20 bis 38 Grad festgesetzt.

5 A

Bürger 5

14.08.2023

Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform im äußeren Ring geschaffen wird, die ältere Menschen ein barrierefreies und komfortableres Leben ermöglicht; mit zusätzlicher Möglichkeit, das im Kern liegende Pflegeheim zu nutzen, um möglichst lange selbständig und selbstbestimmt wohnen können.

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

*Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.
Eine Nutzung eines oberen Geschosses wird im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung i.d.R. beschwerlicher und mindert somit die Selbstständigkeit.*

