

**Stadt Lychen
Bebauungsplan Pannwitzallee – West
2. Änderung
Bebauungsplanentwurf**

Anlage zur Begründung

Auftraggeber: Stadt Lychen
Am Markt 1
17279 Lychen

Auftragnehmer: Ing.-Büro A. Schönfeldt
Bahnhofstr. 5
17279 Lychen

Bearbeitet: A. Schönfeldt
Lychen, 15.06.2012

Zum Bebauungsplan „Pannwitzallee West“ in 17279 Lychen werden folgende Änderungen vorgenommen:

Zu Punkt 5.2 Städtebauliches Konzept

Dieser Punkt wird wie folgt geändert:

Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und gliedert sich entsprechend seiner Struktur und der Durchwegung der Pannwitzallee in 2 Teilbereiche:

1. die Fläche westlich der Pannwitzallee
2. die Fläche östlich der Pannwitzallee.

1. Pannwitzallee Westseite

Der Bereich westlich der Pannwitzallee bildet mit seiner Gesamtfläche den Kernbereich des Baugebietes. Hier können auf 23 Grundstücken mit Flächen von 670 bis 1012 m² freistehende Wohnhäuser entstehen. Das Gelände ist fast eben und ermöglicht eine unkomplizierte Erschließung des Baugebietes. Über 4 Stichstraßen (Anliegerstraßen) mit Wendehammer werden 21 neue Grundstücke erschlossen. Die 2 Einzelstandorte im nördlichen Teil des Bebauungsgebietes und das Grundstück mit dem ehem. Verwaltungsgebäude erhalten den Anschluss direkt von der Pannwitzallee aus.

Für die Grundstücke westlich der Pannwitzallee ist eine Bebauung mit zukünftig maximal 2 Geschossen zulässig. Auf dem rückwärtigen Areal des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ist ein zusätzliches Baufeld in den Baugrenzen von

11 x 11,25 m zur Errichtung notwendiger Ergänzungsbauten speziell für die spätere Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes vorgesehen.

Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen um das, dem ehemaligen Verwaltungsgebäude gegenüberliegende Wohnhaus werden nur wirksam, wenn der Denkmalstatus, aus Gründen der Baufähigkeit durch jahrelangen Leerstand und fehlender Bestandspflege, aufgehoben wird und eine Neubebauung erfolgt (Ostseite Pannwitzallee).

Das Baufeld um das ehemalige Verwaltungsgebäude **wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes** vergrößert, um Erweiterungen am Gebäude zu ermöglichen. Dafür **wurde** das Baufeld auf dem rückwärtigen Areal des ehemaligen Verwaltungsgebäudes verringert, sodass die Versiegelungsfläche nicht verändert wird.

Um den Alleencharakter zu erhalten und die weitläufige Parkgebäuelandschaft im Osten der Pannwitzallee nicht zu beeinträchtigen, ist die Baulinie entlang der Pannwitzallee 6,0 m von der neuen Grundstücksgrenze entfernt angelegt. Die Grundstücksgrenzen befinden sich 6,0 m entfernt von der vorhandenen Straßenkante.

Der Gemeinsame Geh-/Radweg auf der Ostseite der Pannwitzallee ist Bestandteil des „Uckermärkischen Radrundweges“.

Ausgehend von der Grundstückskonzeption wird es erforderlich sein, Bäume **der westlichen Lindenallee**, die in 2. Reihe zur Straße stehen, zu entfernen, um eine Bebauung der betroffenen Grundstücke entlang der Straße zu ermöglichen. Da die Allee auf über 200 m sehr lückig ausgebildet ist, müssen Neuanpflanzungen von Winterlinden vorgenommen werden, welche gleichzeitig als Ersatz für zu entfernende Bäume dienen.

2. Pannwitzallee Ostseite

Die Teilfläche mit der Kapelle und dem Wohnhaus ist für eine weitere Bebauung ungeeignet. Dieses Gebiet ist Bestandteil des Stadtwaldes und ist somit Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes.

Für die denkmalgeschützte, einst ökumenisch genutzte, Kapelle sieht der jetzige Eigentümer, die Stadt Lychen, ein Nutzungskonzept geschichtlich, kultureller Art vor. Die Erschließung hierfür erfolgt über die Pannwitzallee. Das vorhandene Wohnhaus an der Pannwitzallee wird über diese auch erschlossen und bietet, einmal saniert, eine gute Wohnlage am Wald. Die landschaftliche Eigenart des Waldgebietes innerhalb dieser Fläche bietet beste Möglichkeiten einen Naturspielplatz entstehen zu lassen. Dies wird vor allem gerechtfertigt durch die zunehmende Siedlungsdichte innerhalb des gesamten ehemaligen Heilstättengeländes, wie auch der angestrebten Nachnutzung der Gebäudekomplexe östlich der Pannwitzallee. Die Anlage des Kinderspielplatzes wird nicht zu Fällungsmaßnahmen führen. Die Spielgeräte und -anlagen werden in der Dimensionierung und Positionierung in den vorhandenen Baumbestand integriert. **An der Ostseite der Pannwitzallee befindet sich außerhalb der Straßefahrfläche, als Bestandteil des „Uckermärkischen Radrundweges“, ein kombinierter Rad-Fußweg für den Radverkehr.**

Änderungen zu 6. Textliche Festsetzungen

Zu Punkt 6.2 Art der Nutzung

Dieser Punkt wird wie folgt geändert:

6.2 Maß der Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgelegt. Überbaute und versiegelte Flächen, wie Garagen, Carports, Straßen und sonstige sind in die GRZ einzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Im WA1 und WA2 gilt die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß.

Zu Punkt 6.4 Gestaltungsregelungen

Dieser Punkt wird wie folgt ergänzt:

zu: Weitere Festsetzungen

Öffentliche Straßen und Plätze sind an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen.
Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auf den Grundstücken zu versickern.

zu Punkt 6.5 Gesetzliche Grundlagen

Dieser Punkt wird wie folgt geändert:

Grundlage für die Ausarbeitung Bebauungsplanes sind folgende Gesetzestexte:

- **Die Planzeichenverordnung (PlaZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)**
- **Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),**
- **Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I 1/10 Nr. 39)**
- **Die Verordnung über die bauliche Nutzung für Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**
- **Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2010(GVBl. I Nr. 28)**
- **Das Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)**
- **das gesetz über den Schutz u. die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)**
- **das Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz), ausgefertigt am 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I, S. 2585)**
- **das Brandenburgische Wassergesetz – BbgWG vom 08.12.2004 (GVBl. I S. 301,320)**
- **das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S.2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)**
- **das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft u. Sicherung der umweltverträgliche Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts - u. Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.10.2011**

Aufgestellt:

Lychen, den 15.06.2012