Stadt Lychen
Bebauungsplan Pannwitzallee - West

Begründung

Auftraggeber: Stadt Lychen
Am Markt 1
17279 Lychen

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

Bearbeitet: A. Schönfeldt
Lychen, 25.02.2009

Bebauungsplan Pannwitzallee - West

Inhalt

1. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage

3. Planerische Ausgangssituation
3.1 Planungsgrundlage
3.2 Grundstücks- Eigentumsverhältnisse,
3.3 Planungsrechtliche Situation
3.4 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung
3.5 Bebauung und Nutzung
3.6 Wohnfolgeeinrichtungen
3.7 Natur und Landschaft
3.7.1 Topographie und Landschaftsbild
3.7.2 Bodenverhältnisse
3.7.3 Arten und Biotope
3.7.4 Hydrologische Verhältnisse, Grundwasser
3.7.5 Altlasten
3.7.6 Kampfmittelbelastung
3.7.7 Umweltbericht
3.8 Verkehr
3.8.1 Straßenverkehr
3.8.2 Fußgänger- und Radverkehr
3.9 Ver- und Entsorgung, Wasser, Abwasser, Energie

4. Planungsbindungen
4.1 Landes- und Regionalplanung, Regionalplan Uckermark-Barnim
4.2 Landschaftsplan (LP), Flächennutzungsplan (FNP)
4.3 Rahmenplan, Denkmalschutz
4.4 Baumschutz

5. Planungskonzept
5.1 Planungsziel
5.2 Städtebauliches Konzept

6. Textliche Festsetzungen

Anlage: Untersuchungsberichte und Stellungnahmen für die Altlasten (Zusammenfassung)

Pläne:
Bebauungsplan

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Lychen hat unter Beschlussnummer 0026/00 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pannwitzallee-Westseite" in Lychen bekanntgegeben.
Anlass war, der Abzug der GUS-Streitkräfte 1993 und die Aufgabe des von den sowjetischen Militärs als Hospital genutzten Geländes der ehemaligen Volksheilstätten Hohenlychen.
Dies erfordert eine Nachnutzung, Umstrukturierung und Neuordnung des ehemaligen Militärlazaretts Hohenlychen.
Der B-Plan soll in seinem Inhalt der hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualität des Gesamtstandortes Rechnung tragen.
Erforderlich ist der B-Plan, um erstens die jetzt brachliegende Westseite der Pannwitzallee einer Nutzung für den eigentumsfähigen Wohnungsbau zuzuführen und zweitens den räumlichen Zusammenhang in die zum Teil denkmalgeschützte Qualität des historischen Gesamtensembles Hohenlychen wieder herzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage

Der vorgesehene Geltungsbereich des B-Planes „Panwitzallee-West" liegt auf einer süd-westlich gelegenen Teilfläche des ehemaligen Armeelazaretts Hohenlychen im Süden der Stadt Lychen.
Er erfasst in der Flur 19, Gemarkung Lychen, die Flurstücke 106/3, 100, 105, Teilflächen aus 99, 103, 104, in der Flur 22, Gemarkung Lychen, das Flurstück 53 und Teilflächen aus 5; 7; 8; 16/6; 27; 49; 51; 52; 54.
Das Gebiet grenzt westlich an die ehemalige Eisenbahnverbindung Lychen-Templin und heutige touristisch genutzte Draisinestrecke. Südlich bildet die Paul-Scherz-Str. die Grenze. Das B-Plangebiet umfasst weiterhin in Richtung Osten über die Pannwitzallee hinweg die Kapelle mit Umland und das vorhandene Wohnhaus.
Nördlich grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lychen. Integriert sind die vorhandenen, z. T. unter Denkmalschutz stehenden Gebäude westlich der Pannwitzallee wie das ehemalige Verwaltungsgebäude und das Wohnhaus an der Ecke Pannwitzallee/Paul-Scherz-Str.
Der Einbezug der bewaldeten Fläche östlich der Pannwitzallee mit der Kapelle und dem vorh. Wohnhaus ins Plangebiet ergibt sich aus der Erfordernis, diesen sensiblen, topographisch stark geformten Bereich einer der Gesamtlage entsprechenden Nutzung zuzuführen.
Die Eingrenzung des gesamten Geltungsbereiches ergibt sich aus der räumlichen Zusammensetzung des Gesamtgebietes Hohenlychen und die angestrebte, städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Hospitalgeländes.

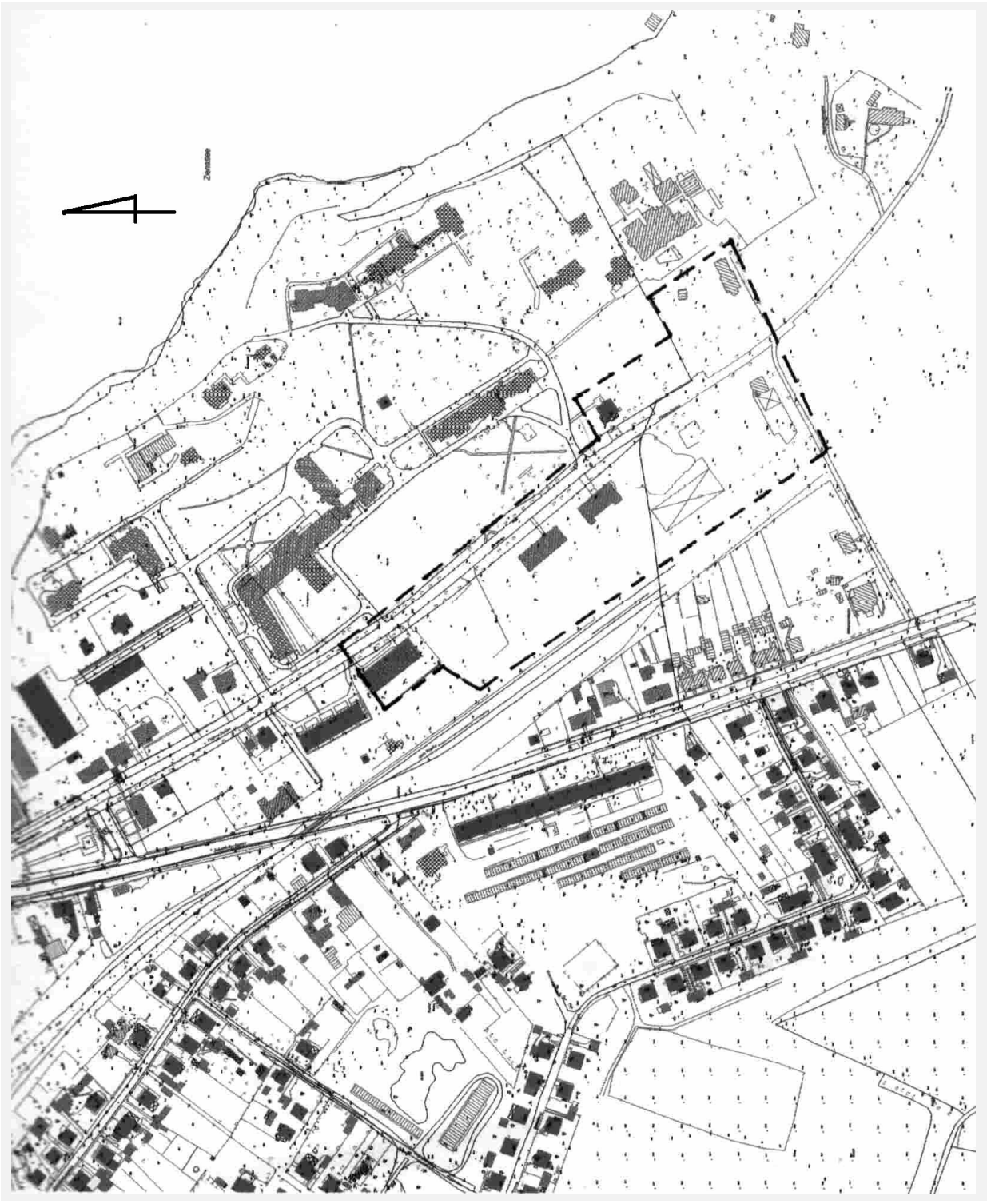
3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlage stand ein durch das Vermessungsbüro F. Konopka angefertigte Lageplanübersicht im Maßstab 1:500 / 1:250 zur Verfügung. Wobei die Vermessung noch nicht vollständig abgeschlossen ist, welches aber für die Abgrenzung des Geltungsbereiches keine Bedeutung hat. Weiterhin diente als Planungsgrundlage der von der BSG (Brandenburgische Stadterneuerungsgesellsschaft) Potsdam erarbeitete Rahmenplan -Armeelazarett Hohenlychen- von 1997.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Fläche des Bebauungsplangebietes befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg. Darin eingeschlossen die 3 Gebäude auf den Flurstücks-Nr. 106/3 (ehem. Verwaltungsgebäude), 53 (Wohngebäude ehem. Wirtschaftshof) und 103 (Wohnhaus ehem. Verwaltungsdirektor).
Flurstück-Nr. 16/6 und somit auch die Kapelle befinden sich im Eigentum der Stadt Lychen, ebenso die Flurstücke 104 und 27, welche die Pannwitzallee einschließen und das Flurstück 100.
Auf dem Flurstück mit der Kapelle ist ebenfalls noch Grundstücksneuordnung erforderlich.
Die Flurstücke 49 und 54 sind nach der Entwidmung der Eisenbahnlinie Fürstenberg - Templin dem Draisinemitinitiator TourismusService Templin übereignet worden.



Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches, Maßstab ca. 1:5 000

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet mit seiner teilweisen vorhandenen Bebauung liegt innerhalb des Gesamtkomplexes der ehemaligen Heilstätten Hohenlychen, schließt sich von Norden her einer vorh. Wohnbebauung an und ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu sehen. Eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ist damit grundsätzlich gegeben. Mit dem Beschluss der Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher eine grundsätzliche Neuordnung vorsieht, ist eine Bestimmung der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht mehr erforderlich.
Das Gebiet ist nach seiner Umgebung als allgemeines Wohngebiet anzusehen. Hinsichtlich der Vorgaben in der Zahl der Vollgeschosse ergeben sich unter Berücksichtigung der vorh. Bebauung entlang der Pannwitzallee unterschiedliche Vorgaben.

3.4 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des Komplexes der vor rund 100 Jahren entstandenen Volksheilstätten mit allen dazugehörigen Baulichkeiten. Die später durch die militärische Nutzung zusätzlich errichteten Bauten, insbesondere westlich der Pannwitzallee, passten sich in keiner Weise dem historischen Gesamtensemble an, waren von minderer Qualität und wurden weitgehend abgerissen und entsorgt. Eine Ausnahme bildete der nördlich des Plangebietes gelegene Wohnblock WBS 70 mit ca. 45 Wohneinheiten, welcher von der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft mbH saniert wurde und vermietet wird.
Die Angrenzung der historischen Gebäudekomplexe Cecilienheim und Abteilung VII mit Ihrer Parklandschaft an das B-Plangebiet prägen die Besonderheit des Standortes „ Pannwitzallee - West „.
Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, Kapelle, ehem. Wohnhaus des Verwaltungsdirektors und das Verwaltungsgebäude bilden das Bindeglied zu der noch gut erhaltenen historischen Bebauung auf der Ostseite der Pannwitzallee.
Im Süden grenzt der Stadtwald an das Bebauungsgebiet und westlich, im Anschluss an die Draisinestrecke, schließt sich die vorhandene, ebenfalls ca. über 60 Jahre alte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an.

3.5 Bebauung und Nutzung

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist seit dem Abzug der GUS - Streitkräfte ungenutzt. Seit dem sind auch die 2 Wohnhäuser (Wohnhaus des Verwaltungsdirektors, Wohnhaus Ecke P.-Scherz-Str.) und das ehemalige Verwaltungsgebäude unbewohnt. Die denkmalgeschützte Kapelle südöstlich des Plangebietes ist ebenfalls ungenutzt. Eine Nachnutzung durch Verkauf dieser Immobilien wird von den Eigentümern angestrebt.
Alle Gebäude weisen durch den langen Leerstand starke Verfallserscheinungen auf, welche aber durch eingeleitete Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen eingedämmt wurden.
Die ergänzenden Bauten die durch die GUS - Streitkräfte nach Kriegsende errichtet wurden, wie das Magazin, Garagen, Ställe, Unterstände und Tankstelle sind wegen Ihrer Unnutzbarkeit bereits abgerissen worden. Die dadurch entstandene Brachfläche bildet die größte Fläche des B-Plangebietes.

3.6 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen. Die nächste Kindertagesstätte (Kita) befindet sich in der Clara-Zetkin-Str. in der Nähe des Stadtzentrums, eine weitere in der Fontanestr. am westlichen Stadtrand von Lychen.
Die Grundschule (Pannwitzgrundschule) mit Sporthalle existieren im Gesamtkomplex ehemalige Volksheilstätten und bilden praktisch das Eingangsportal für Hohenlychen von der Stadt aus.
Die Gesamtschule mit Gymnasialer Oberstufe befindet sich ebenfalls in Hohenlychen an der Weinbergstr./Frederike-Krüger-Str..
Ein Einkaufszentrum, erst kürzlich auf dem Gelände der ehemaligen Heilstätten entstanden, ist versorgungstechnisch ausreichend für die Bevölkerung von Hohenlychen.
Alle anderen Einrichtungen des Gemeindebedarfs sind im Stadtzentrum angesiedelt.

3.7 Natur und Landschaft

3.7.1 Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet weist innerhalb des Gesamtensembles „ Gebäude-Park-Landschaft „ keine topographischen Besonderheiten auf.
Gebietsprägend ist die Allee mit Ihrem alten Baumbestand, die das Plangebiet von Nord nach Süd durchtrennt. Die Freifläche westlich der Pannwitzallee ist ebenes Gelände, wobei Böschungen im

südlichen Teil der Fläche einen Höhenunterschied von ca. 0,70 m - 1.00 m aufweisen. Südwestlich auf diesem Gelände befindet sich ein kleines Waldstück mit Kiefernbestand.
Die Teilfläche mit der Kapelle und dem ehem. Wohnhaus östlich der Pannwitzallee ist topographisch sehr bewegt und ist bewaldet.
Insgesamt erreicht das Plangebiet durch seine Wald- und Wassernähe eine hohe Qualität zur Wohnnutzung und Berherbergung.

3.7.2 Bodenverhältnisse

Als Bodentyp liegt im Plangebiet Fein- und Mittelsand an.
Besonders westlich der Pannwitzallee sind die natürlichen Bodenverhältnisse, erstens durch die militärische Nutzung als Fahrzeugpark mit Waschrampe und Tankstelle und zweitens durch die Abrissarbeiten und Abgrabungen und die dadurch notwendigen teilweisen Auffüllungen, gestört.
Im östlichen Gebietsteil sind weitgehend ungestörte, natürliche Bodenverhältnisse vorhanden.

3.7.3 Arten und Biotope

Entlang der Pannwitzallee bilden Winterlinden eine stellenweise, lückig ausgebildete**,** ungleichaltrige Allee. Alleen genießen den besonderen Schutz nach § 31 BbgNatSchG.
Die bewaldete Fläche südwestlich des Plangebietes (an der Paul-Scherz-Str.) ist überwiegend mit Kiefern bewachsen und ist als ein im Zusammenhang mit dem dahinterliegenden Stadtwald stehendes Waldstück zu betrachten.
Die Fläche östlich der Pannwitzallee ist Wald im Sinne § 2 des Landeswaldgesetzes.
Das Land westlich der Pannwitzallee ist als absolutes Brachland mit mehrjähriger Spontanvegetation einzustufen.
Im ehemaligen Verwaltungsgebäude und in dem vorhandenen Einfamilienhaus an der Paul-Scherz-Str., die beide in einem sehr schlechten Bauzustand sind, wurden bei einer Begehung Fledermaus-Fraßplätze nachgewiesen. Quartierfunde gelangen nicht. Zur Einschätzung der Bedeutung der Kellerräume als Fledermaus-Winterquartier sollen weitere Kontrollen erfolgen.
Bei Feststellung von vorhandenen Fledermausquartieren besonders geschützter Arten wird beim Landesumweltamt entsprechend § 31 BNatSchG eine Befreiung von den dem Vorhaben entgegenstehenden Verboten des § 20f BNatSchG beantragt und die erforderlichen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fledermaus-Beauftragten des Landkreises ergriffen.

3.7.4 Hydrologische Verhältnisse, Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 m. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken ist von daher im Plangebiet möglich.

3.7.5 Altlasten

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes als Militärlazarett wurde das Gebiet auf Bodenkontamination untersucht (LOBBE Xenex GmbH & Co, Spremberg von 1997 und UWEG mbH Eberswalde vom 03.05.2001). Nach den Sanierungsmaßnahmen 1998 sind noch Altlasten im Bereich des ehemaligen Fettlagers (Tankstelle) im oberen Bodenmeter verblieben. Desweiteren wurde im Untersuchungsbericht der UWEG 2001 an einer konkreten Stelle (Bereich ehemalige Waschrampe) schädliche Bodenveränderungen in einer Abgrenzung von 1,90 m bis 3.0 m unter GOK mit MKW nachgewiesen. Um den Bereich als Wohnbauland nutzen zu können, ist die Kontamination mit gutachterlicher Begleitung bis zur organoleptischen Unauffälligkeit zu beseitigen. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind in einer Stellungnahme vom 31.05.2001 des Umweltamtes des Landkreises Uckermark dargestellt. Es wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten davon ausgegangen, dass Altlasten zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme nicht mehr vorhanden sein werden.

3.7.6 Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Vor Ausführung aller Erdarbeiten sind Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Hinweis auf das B-Plangebiet einzureichen.

3.7.7 Umweltbericht

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. Teil I Nr. 40 vom 2.08.2001), § 3, Abs. 1, Satz 1 muss festgestellt werden, ob das Vorhaben Bebauungsplan „Pannwitzallee-West„ nach Anlage 1, Nr. 18.8 unter die allgemeine Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit fällt.
Nach der Anlage 1 des Gesetzes zur UVP-Änderungsrichtlinie wird die Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche von 20 000 bis 100 000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung eröffnet.
Im vorliegenden Bebauungsplan „Pannwitzallee-West" wird eine zulässige Grundfläche von 8437 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO erreicht, das heißt, der für die Eröffnung erforderliche Grenzwert wird erheblich unterschritten.
Somit entfällt gemäß § 3 Abs. 1 die allgemeine Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit**.**

3.8 Verkehr

3.8.1 Straßenverkehr

Das Gelände des B-Planes wird über die Pannwitzallee als Haupterschließungsstraße erschlossen.
Diese ist im Süden über die Paul-Scherz-Str. und im Norden über die Thielenstr. erreichbar und stellt eine absolut ruhige Durchgangsstraße dar. Die Straße ist als Betonstraße, im Mittel 6-7 m breit, noch gut erhalten.

3.8.2 Fußgänger- und Radverkehr, öffentlicher Nahverkehr

Die Pannwitzallee ist Haltepunkt der UVG (Uckermärkische Verkehrsgesellschaft) und ist somit an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Entfernung von der Haltestelle bis zum B-Plangebiet beträgt ca. 300 m.
Als Bestandteil im Netz des „Uckermärkischen Radrundweges" wurde entlang der Pannwitzallee ein kombinierter Rad- / Fußweg errichet.
Gehwege sind hier nicht vorhanden, diese sind aber notwendig im Hinblick auf die künftige Nutzung des gesamten Gebietes.

3.9 Ver- und Entsorgung, Wasser, Abwasser, Energie

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist eine Neuverlegung von Energiekabel, Gasleitung, Abwasserkanal und Trinkwasserleitung entlang der Pannwitzallee erforderlich.
Eine Trinkwasserversorgungsleitung ist entlang der P.-Scherz-Str. mit Anbindung für die Häuser am Zenssee vorhanden.
Die vorh. Druckrohrleitung für Abwasser entlang der Pannwitzallee wird durch eine Neuplanung und Neuverlegung für das Plangebiet unwirksam.
Die Energieversorgung ist, ausgehend vom vorh. Trafo, der sich neben der Kapelle auf dem Flurstück-Nr.5 der Flur 22 befindet, für das Plangebiet neu zu verteilen.

4. Planungsbindungen

4.1 Landes- und Regionalplanung, Regionalplan Uckermark-Barnim

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg von 1995 zählt Lychen zum äußeren Entwicklungsraum und ist im Regionalplan Uckermark-Barnim von 1996 als Grundzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Templin.

4.2 Landschaftsplan (LP), Flächennutzungsplan (FNP)

Der parallel zum Landschaftsplan erarbeitete Flächennutzungsplan weist für das B-Plangebiet eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die östlich angrenzenden Flächen außerhalb des B-Plangebietes gelten als Sonderbauflächen (SO) für Gesundheit/Fremdenverkehr/Beherbergung (GFB).
Das südlich unmittelbar angrenzende Waldgebiet außerhalb des B- Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „ Norduckermärkische Seenlandschaft „, wobei die Flurstücke 51, 52 und 16/6 sowie ein Teil des Flurstückes 27 der Flur 22 des Plangebietes ebenfalls dem Landschaftsschutzgebiet zugeordnet sind. Eine Ausgliederung dieser Flächen aus dem LSG ist nicht erforderlich, da die künftigen Festsetzungen für diesen Bereich nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das LSG „ Norduckermärkische Seenlandschaft" stehen.

4.3 Rahmenplan, Denkmalschutz

Die Vorgaben des Rahmenplanes (Rahmenplan erstellt 1997 von BSG mbH Potsdam gültig für das gesamte ehemalige Heilstättengelände) beinhalten für das geplante B-Plangebiet die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.
Das hierin dargestellte Entwicklungskonzept sieht für das Plangebiet eine Neubebauung mit Einzelhäusern vor.
Beachtung für die weitere Planung finden hier die auf dieser Fläche vorhandenen zum Teil denkmalgeschützten Gebäude, das ehem Verwaltungsgebäude, das gegenüberliegende Wohnhaus und die Kapelle.

4.4 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ca. 140 Bäume (außer Bäume in den Waldflächen), welche nach BbgNatSchG in Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Lychen, vom *13.09. 2004*, in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Schutz stehen. Das sind Bäume mit einem Stammumfang *ab 60 cm und einem Durchmesser von 10 cm* gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden.
Der besondere Schutz der Allee bedeutet unabdingbar die Fortführung des eingangs der Pannwitzallee erhaltenen Alleencharakters. Es sind jedoch abweichend davon Maßnahmen zu treffen, wonach der zu dichte Bewuchs (z. T. Wildwuchs) ausgelichtet und für die Anliegerstraßen und Baufelder Baufreiheit geschaffen wird und andererseits die lückig ausgebildete Allee durch Neupflanzung ergänzt wird.

5. Planungskonzept

5.1 Planungsziel

Ziel ist es, das Plangebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln, welches sich harmonisch in den Gesamtstandort Hohenlychen einfügt. Das durch den Abriss von ehemals militärisch genutzten Gebäuden westlich der Pannwitzallee entstandene Freiland soll durch seine zukünftige Bebauung die Lücke zwischen der vorhandenen z. T. historischen Altbausubstanz entlang der Pannwitzallee und der Wohnbebauung im Gesamtgebiet Hohenlychen schließen.
Dabei soll der besondere Reiz des Gebietes, geprägt durch die Allee und der vorhandenen alten Bauten soweit wie möglich erhalten bleiben.
Ziel ist es weiterhin, bedarfsgerechte und attraktive Flächen für den Neubau von Eigenheimen bereitzustellen.
Um die Bodenpreise und Folgekosten niedrig zu halten, basiert das Bebauungsplankonzept darauf, einen möglichst hohen Anteil an veräußerbarer Grundstücksfläche zu erhalten. Die Ausnutzung der vorhandenen Straßen (Pannwitzallee, Paul-Scherz-Str.) und Leitungssysteme (meist außerhalb angrenzend an das Plangebiet) soll den Erschließungsaufwand minimieren.
Es wird bewusst eine großzügige Parzellierung angestrebt, um eine zu hohe Bebauungsdichte für dieses sensible Gebiet zu vermeiden. Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern wird dem Charakter des Siedlungsbereiches Hohenlychen gerecht.

5.2 Städtebauliches Konzept

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.

<u>1. Pannwitzallee Westseite</u>

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 Baugeländes. 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 entlang der Pannwitzallee ist eine Bebauung in zwingend 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die angestrebte Dreigeschossigkeit, wobei das 3. Geschoss das Dachgeschoss sein muss, auf den Grundstücken unmittelbar links und rechts neben dem ehem. Verwaltungsgebäude soll eine städtebauliche Eingliederung dessen in das entstehende Baugebiet ermöglichen. 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 Gebäudes vorgesehen.

Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen um das, dem ehemaligen Verwaltungsgebäude gegenüberliegende Wohnhaus werden nur wirksam, wenn der Denkmalstatus, aus Gründen der Baufälligkeit durch jahrelangen Leerstand und fehlender Bestandspflege, aufgehoben wird und eine Neubebauung erfolgt.
Das gilt auch für das vorhandene Wohnhaus an der Ecke P.-Scherz-Str., welches sich mit seiner vorhandenen Größe den Vorgaben des Bebauungsplanes anpasst, jedoch durch seine Verwahrlosung ein Abbruch und somit eine Neubebauung wahrscheinlich macht.
Alle weiteren Grundstücksflächen in westlicher Richtung (2. und 3. Reihe) sind ebenfalls Einzelhausstandorte mit der Möglichkeit bis zur Zweigeschossigkeit zu bauen, wobei das 2. Geschoss das Dachgeschoss sein muss.
Das Baufeld um das ehemalige Verwaltungsgebäude wird vergrößert, um Erweiterungen am Gebäude zu ermöglichen. Dafür wir das Baufeld auf dem rückwärtigen Areal des ehemaligen Verwaltungsgebäudes verringert, sodass die Versiegelungsfläche nicht verändert wird.
Um den Alleencharakter zu erhalten und die weitläufige Parkgebäudelandschaft 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.
Für Fußgänger ist ein 1,50 m breiter Gehweg entlang der zu bebauenden Seite der Pannwitzallee vorgesehen.
Die Pannwitzallee ist Bestandteil des „Uckermärkischen Radrundweges". Die Anordnung des Radweges in Richtung Templin erfolgt an der Westseite auf der Straßenfläche der Pannwitzallee, welche gleichzeitig als Tempo-30-Zone ausgewiesen wird und auf dieser Seite mit Parkverbot belegt wird.
Ausgehend von der Grundstückskonzeption wird es erforderlich sein, Bäume der Allee, 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 wird außerhalb der Straßenfläche, ebenfalls als Bestandteil des „Uckermärkischen Radrundweges", ein kombinierter Rad-Fußweg geplant für den Radverkehr in Richtung Lychen.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO. Nicht zugelassen sind Anlagen gemäß BauNVO § 4, Abs. 3, Nr. 4 und 5.

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.
Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet unterschiedlich geregelt.
Im WA1 (Gebiet Verwaltungsgebäude) ist die Bebauung in mindestens 2 bis 3-geschossiger Bauweise vorzunehmen.
Der Bereich WA2 (entlang der Pannwitzallee) ist zwingend zweigeschossig zu bebauen.
Im WA3 gilt die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß.
Bei zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden muss das oberste Geschoss stets das Dachgeschoss sein.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise gilt für das ganze B-Plangebiet. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die Baulinie für die an der Pannwitzallee gelegenen Grundstücke befindet sich 6 m von der neuen Grundstücksgrenze entfernt in westlicher Richtung.
Alle anderen Bebauungen richten sich nach den festgelegten Baugrenzen.

6.4 Gestaltungregelungen

Dach

Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung (DN) von 35°-45° zulässig. Bei dreigeschossigen Gebäuden sind Mansardendächer erlaubt.

Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen, Tonziegel oder Schiefer auszuführen.

Die Farbgebung der Dächer ist in Rot- oder Brauntönen oder Anthrazitfarben herzustellen.

Gauben sind als Schlepp-, Spitz-, Giebel- oder Fledermausgaube zu errichten. Die Eindeckung dieser hat materialgleich mit dem Hauptdach zu erfolgen.

Der Einsatz von Solaranlagen ist nur bei Neubauten zulässig.

Fassade

Die Putzfassaden für Wohnhäuser und Garagen sind in hellen Farbtönen herzustellen.
Klinkerfassaden sind zulässig.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen, welche an die Pannwitzallee grenzen, sind als lebende Hecken in einer Höhe von 1,25 m auszubilden. Eine zusätzliche Einfriedung ist zugelassen, wenn die Sichtbarkeit der Hecke von der Straße nicht beeinträchtigt wird und die Höhe der Hecke nicht überschreitet.
Alle anderen Einfriedungen sind nicht höher als 1,25 m zu errichten.

Nebenanlagen

Auf den Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baulinie entlang der Pannwitzallee sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1, BauNVO nicht zu errichten, ausnahmsweise sind nichtüberdachte Stellplätze zulässig. Außerhalb der Baugrenzen gilt für die Errichtung von Nebenanlagen die BbgBO gemäß BauNVO § 23, Abs.5.

Weitere Festsetzungen

Öffentliche Straßen und Plätze sind an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen.

Sonstige Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf Wohngrundstücken zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wege und Zufahrten

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücksflächen, einschl. Anliegerstraßen ist mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Standort für Abfallbehälter

Müllbehälterstandorte sind straßenseitig mit einer Hecke, mit einem zu begrünendem Rankgerüst oder mit einer Holzverkleidung abzuschirmen.

6.5 Gesetzliche Grundlagen

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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I Nr. S. 3018), geändert am 03. Mai 2005(BGBl. I S.1224) und am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.07.2008 (GVBl. 9/2008 S 172 vom 15.07.2008)in der ab 01.08.2008 geltenden Fassung.
- 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. S. 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2006(GVBl. I S. 74) u. am 29.10.2008 (GVBl. 1 S.266)

Aufgestellt:

Lychen, den 25.02.2009