

Amt Odervorland
Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Pillgram

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2
„Altengerechtes Wohnen in Pillgram“

für das Gebiet: Gemarkung Pillgram, Flur 1, Flurstücke 457, 458,
607 teilweise und 107/1 der Gemeinde Jacobsdorf OT Pillgram

Begründung Teil I
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Stand: 02.03.2022
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Anlass und Erfordernis der Änderung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 | 5 |
| 2 | Abgrenzung des Geltungsbereiches, Bestandsbeschreibung und Eigentumsverhältnisse..... | 5 |
| 3 | Bestand und Beschreibung des Plangebietes | 6 |
| 3.1 | Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung..... | 6 |
| 3.2 | Verkehrerschließung..... | 7 |
| 3.3 | Stadttechnische Erschließung..... | 7 |
| 3.4 | Gewässer | 8 |
| 3.5 | Bodendenkmale..... | 9 |
| 3.6 | Boden – Munitions- und Kampfmittelbelastung..... | 9 |
| 3.7 | Immissionen – Verkehrslärm..... | 9 |
| 4 | Übergeordnete Planung..... | 11 |
| 4.1 | Landesplanung..... | 11 |
| 4.2 | Regionalplanung..... | 14 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf | 17 |
| 5 | Ziel und Zweck der Planung | 18 |
| 6 | Inhalt der Planung und Festsetzungen..... | 19 |
| 6.1 | Zeichnerische Festsetzungen..... | 19 |
| 6.2 | Textliche Festsetzungen | 21 |
| 7 | Sonstige Hinweise die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind..... | 25 |
| 8 | Umweltbericht | 26 |
| 9 | Flächenverteilung..... | 26 |
| 10 | Maßnahmen zur Verwirklichung, Abschluss des Durchführungsvertrags..... | 26 |
| 11 | Verfahren | 28 |
| 11.1 | Aufstellungsbeschluss..... | 28 |
| 11.2 | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB..... | 28 |
| 11.3 | frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB | 29 |
| 11.4 | Entwurfsbeschluss..... | 30 |
| 11.5 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 30 |
| 11.6 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB | 30 |
| 11.7 | Abwägungs- und Satzungsbeschluss | 31 |
| 12 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans..... | 31 |
| 12.1 | Auswirkungen auf den Verkehr und das Ortsbild | 31 |

| | | |
|---------------------------------|---|----|
| 12.2 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz..... | 32 |
| 12.3 | Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse und soziale Belange | 32 |
| 12.4 | Auswirkungen auf Haushalt und Finanzen der Gemeinde | 32 |
| 13 | Rechtsgrundlagen..... | 33 |
| 14 | Anlagen..... | 33 |
| Anlagen: | | |
| Vorhaben- und Erschließungsplan | | |
| Abwägungstabelle | | |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Abbildung 1 | | |
| | Liegenschaftskataster - Ausschnitt (Quelle: Geoportal Land Brandenburg - Abruf 06.10.2021); inkl. Markierung Geltungsbereich 1. Änd. des vBP „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“; ohne Maßstab | 6 |
| Abbildung 2 | | |
| | Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (30.06.2017) Eisenbahnbundesamt - Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab | 10 |
| Abbildung 3 | | |
| | Nacht-Lärmindex Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (30.06.2017) Eisenbahnbundesamt - Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab..... | 11 |
| Abbildung 4 | | |
| | Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR (29.04.2019) Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab..... | 14 |
| Abbildung 5 | | |
| | Festlegungskarte sachl. Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" RPG OS Satzung2021 - Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab..... | 16 |
| Abbildung 6 | | |
| | FNP 2. Änderung und Neufassung der Gem. Jacobsdorf vom Mai 2016 - Ausschnitt; inkl. Markierung Geltungsbereich; ohne Maßstab | 18 |
| Abbildung 7 | | |
| | 1. Änd. vBP Nr. 2 Planzeichnung; ohne Maßstab..... | 21 |

1 Anlass und Erfordernis der Änderung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2

Die Evangelische Altenhilfe Duisburg GmbH beabsichtigt auf den Flurstücken 457, 458 (ehemals 18/1), 107/1 und 607 (ehemals 18/2) teilweise im Geltungsbereich des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bestehenden Gebäude zu erweitern. Im Rahmen der Anpassung des Haupthauses an die Strukturqualitätsverordnung des Landes Brandenburg sollen 17 Doppelzimmer in Einzelzimmer umgewandelt werden. Um das Angebot an Betreuungsplätzen nicht zu reduzieren, sollen 17 Einzelzimmer zusätzlich errichtet werden. Das soll im Bereich der vorhandenen, eingeschossigen Bebauung erfolgen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans ist aufgrund der teilweisen Inanspruchnahme von derzeit festgesetzten Grünflächen nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Flächen liegen im nördlichen Bereich des Grundstückes hinter dem vorhandenen Alten- und Pflegeheim und im Inneren des WA 2 des ursprünglichen vBP Nr. 2

Es besteht somit ein Erfordernis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll den gesamten Geltungsbereich umfassen, so dass dieser den Ursprungsplan vollständig ersetzt. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechen der gesetzlichen Bestimmungen ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan wurde für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Bestandsbeschreibung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha die Flurstücken 457, 458 (ehemals 18/1), 107/1 und 607 (ehemals 18/2) teilweise der Gemarkung Pillgram. Das Gebiet grenzt im Süden an die beidseitig bebaute Kreisstraße, die in der Fortsetzung nach Frankfurt (Oder) führt. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche. An der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich ein nach Norden auslaufender Graben.

Die Flächen der Flurstücke 457, 458 (ehemals 18/1) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das nördliche Teilstück des Flurstücks 607, das neu in den Geltungsbereich einbezogen wurde, befindet sich noch im Privatbesitz. Der Eigentumsübergang ist geplant. Das Flurstück 107/1 befindet sich ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers.

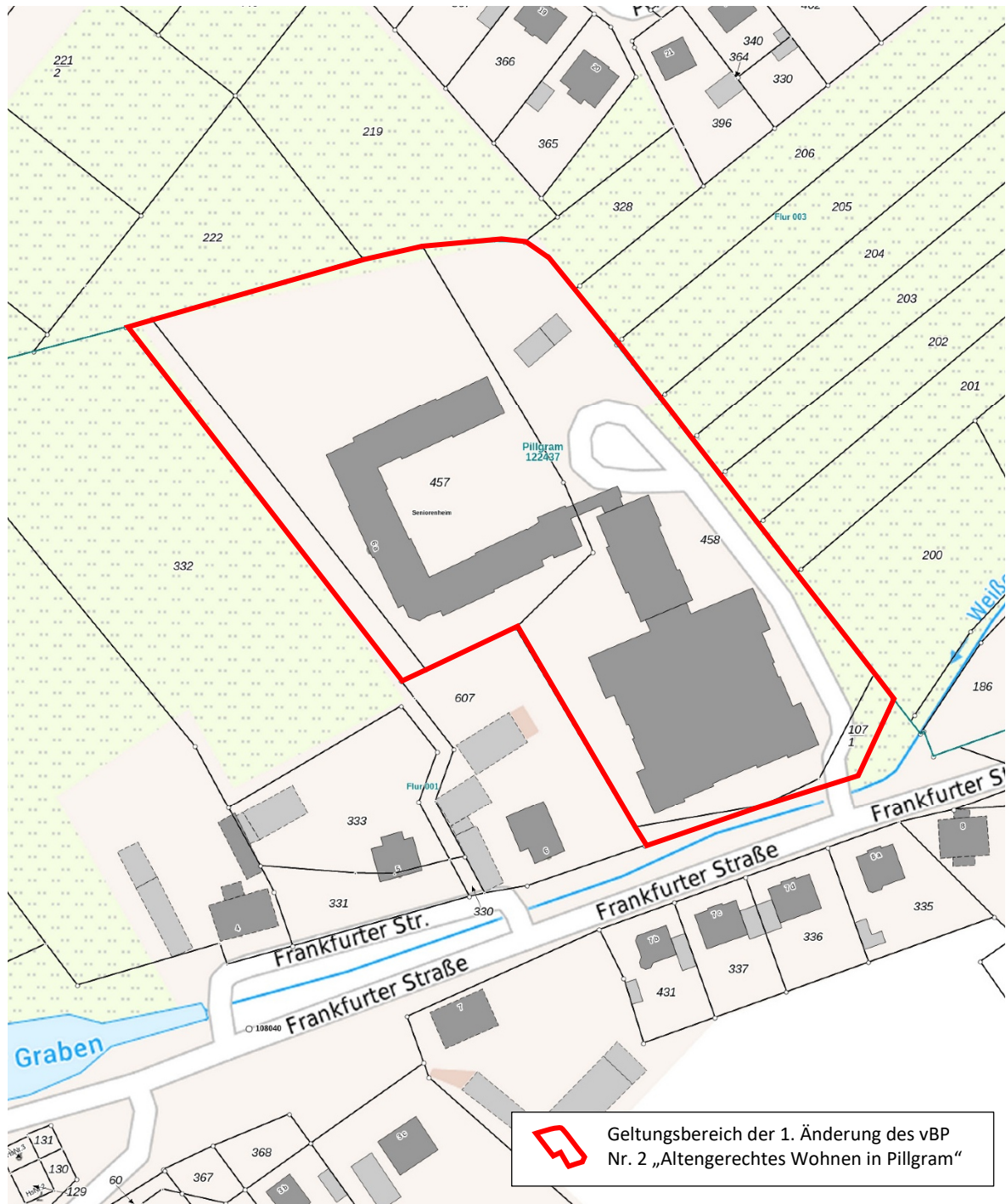


Abbildung 1 Liegenschaftskataster - Ausschnitt (Quelle: Geoportal Land Brandenburg - Abruf 06.10.2021); inkl. Markierung Geltungsbereich 1. Änd. des vBP „Altengerechtes Wohnen Pillgram“; ohne Maßstab

3 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

3.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil im Bestand baulich genutzt. Hier befinden sich die ein- bis dreigeschossigen Gebäude des evangelischen Alten- und Pflegeheims Pillgram mit dessen Hauptgebäuden, Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen.

Die erste Baugenehmigung wurde 1994 erteilt, die Fertigstellung des ersten Gebäudeteils erfolgte Ende 1995. Für die Errichtung der eingeschossigen Bebauung wurde 1999 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, um Baurecht zu erhalten. Dieser ist seit dem November 1999 rechtskräftig. Darüber hinaus wurde im Jahr 2007 eine Baugenehmigung für den Neubau des Verbinders zwischen Pflegeheim und „Bungalows“ erteilt. Die bauliche Umsetzung erfolgte dann vom Oktober 2009 bis Juni 2010. Mit dieser baulichen Maßnahme wurde auch die Feuerwehrumfahrt geändert und ein Feuerlöschteich errichtet, welcher sich im Nordosten des Grundstückes (zwischen den Garagen/ Nebengebäude und Grundstücksgrenze) innerhalb der Grünfläche befindet.

Die nördliche Fläche des Plangebietes wurde gärtnerisch bzw. parkartig gestaltet. Diese Fläche wird im Flächennutzungsplan (FNP)¹ als Garten/Grabeland dargestellt.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die Frankfurter Straße (innerörtliche Kreisstraße), die auch weiterhin unverändert der Erschließung dient.

Ferner besteht durch die Bus-Haltestelle „Pillgram Schule“ der Buslinie 434 (Busverkehr Oder-Spree GmbH) an der Frankfurter Straße eine fußläufig gut erreichbare Erschließung durch den ÖPNV.

3.3 Stadttechnische Erschließung

Trink- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Erweiterungen aufgrund der Planänderung sind nicht erforderlich.

Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) teilte in ihren Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit, dass das Grundstück gegenwärtig an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der FWA angeschlossen ist und diese, in Abhängigkeit der Abnahmewerte, weiter genutzt werden können.

Niederschlagswasser

Gemäß der Stellungnahmen der FWA aus den Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, ist das anfallende Niederschlags- und Drainagewasser für die Neubebauung nachweislich auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung in die Schmutzwasseranlage ist nicht gestattet.

Der Boden im Plangebiet wird für die Versickerung des Niederschlagswassers als ausreichend versickerungsfähig eingeschätzt – gegenteilige Anzeichen hierfür liegen aus den bisherigen Bautätigkeiten nicht vor. Die Freiflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden als ausreichend betrachtet, um die Versickerung zu gewährleisten. Im Rahmen des Bauantrages werden darüber hinaus Nachweise für die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. ein Überflutungsnachweis erbracht.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung existiert ein künstlich angelegter Löschwasserteich im nördlichen Bereich des Grundstückes, der auch für die zukünftige Versorgung ausreichend ist.

Ferner teilte die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) in ihren Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit, dass an der Entnahmestelle H3403

¹ 2. Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jacobsdorf (Mai 2016)

(Höhe Frankfurter Straße 7) bei einer Momentmessung mit einem Restdruck von 1,5 bar in der Versorgungsleitung, eine mögliche Entnahmemenge $Q \geq 48 \text{ m}^3 / \text{h}$ und $< 96 \text{ m}^3 / \text{h}$ festgestellt wurde. Somit könnte die Löschwasserbereitstellung auch aus dem Netz über einen Zeitraum von 2 Stunden erfolgen.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die EWE Netz GmbH hat keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Aus den EWE Netzplänen geht hervor, dass das Plangebiet über eine Gasleitung (Verlauf von der Frankfurter Straße, abzweigend in nördliche Richtung entlang der östlichen Seite des Bestandsgebäudes) der EWE Netz GmbH erschlossen ist. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus keine weiteren Netze von EWE. Der Leitungsbestand der EWE Netz GmbH ist von der baulichen Erweiterung der Seniorenwohnanlage nicht betroffen.

Die E.DIS Netz GmbH hat ebenfalls keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht. Aus den E.DIS Netzplänen geht hervor, dass das Plangebiet über eine Niederspannungsleitung - Strom-NS (Verlauf von der Frankfurter Straße, abzweigend in nördliche Richtung entlang der östlichen Seite des Bestandsgebäudes) bereits erschlossen ist. Mittelspannungsleitungen – Strom MS verlaufen entlang der Frankfurter Straße.

Telekommunikation

Gemäß der Stellungnahmen der Deutschen Telekom AG aus den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, ist das Plangebiet bzw. die Bestandsgebäude für die Telekommunikation erschlossen. Aus den beigefügten Netzplänen der Telekom geht hervor, dass das Plangebiet über eine bzw. zwei Telekommunikationsleitungen (Verlauf von der Frankfurter Straße, abzweigend in nördliche Richtung entlang der östlichen und westlichen Seite des Bestandsgebäudes) verfügt. Der Leitungsbestand wird nicht vom Ausbau bzw. der Erweiterung der Seniorenwohnanlage beeinträchtigt – eine Umverlegung ist nicht notwendig. In der angrenzenden öffentlichen Straße stehen ausreichend Flächen für mögliche zusätzlicher Telekommunikationsleitungen zur Verfügung. Gesonderte Festsetzungen im vBP sind nicht erforderlich.

Die Telekom urteilte ferner, dass zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist. Die Entscheidung, ob eine zusätzliche Versorgung durch die Telekom oder einen anderen Anbieter leitungsgebunden erfolgen soll, trifft der Vorhabenträger.

3.4 Gewässer

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft der weiße Graben, ein Gewässer II. Ordnung sowie im Osten ein zeitweilig wasserführender Graben.

Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises Oder-Spree (SG untere Wasserbehörde), abgeben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, ist bei der geplanten Veränderung der Wohnbaufläche darauf zu achten, dass bei der Bebauung des Gebietes ein Abstand von mind. 5 m zu diesen Gewässern eingehalten wird. Alle baulichen Anlagen im 5 m Bereich zum Gewässer, die nicht bereits baurechtlich genehmigt wurden, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 87 BbgWG.

Der geforderte Mindestabstand wird durch die vorliegende Planung eingehalten.

3.5 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt in dem in der Denkmalliste des Landes Brandenburg erfassten Bodendenkmal Nr. 90922 „Gräberfeld Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“. Die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht für die Durchführung von Bodennutzungsänderungen sowie Eingriffe in den Boden.

Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree bestehen, gem. der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Planung.

Das Bodendenkmal und der rechtlich vorgeschriebene Umgang damit, wird als Nachrichtliche Übernahme (N) in die 1. Änd. des vBP Nr. 2 aufgenommen.

3.6 Boden – Munitions- und Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Bodens durch Munitions- und Kampfmittel kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend gab der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Hinweis ab, dass bei konkreten Bauvorhaben, bei Notwendigkeit, eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Ein Hinweis auf die mögliche Kampfmittelbelastung im Boden bzw. auf die Auflagen, die damit einhergehen, wurde in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Altengerechte Wohnen in Pillgram“ aufgenommen.

3.7 Immissionen – Verkehrslärm

Zum Belang des Immissionsschutzes bzw. der Lärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr wies das Landesamt für Umwelt (Abt. technischer Umweltschutz), im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des vBP darauf hin, dass durch den Betrieb der ca. 520 m nördlich zum Plangebiet verlaufenden Bahnstrecke Berlin - Frankfurt/Oder im nördlichen Plangebiet akustische Auswirkungen, insbesondere nachts nicht auszuschließen sind.

Nach der vom Eisenbahn-Bundesamt vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes befindet sich der nördliche Bereich des Plangebietes, mit der hierfür vorgesehenen Erweiterung der Bebauung im Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“, im Bereich des Lärmindex 50 bis 55 dB(A) nachts (L_{Night}). Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten.

Ferner ist aus der Karte zur Umgebungslärmkartierung – Nacht-Lärmindex (L_{Night}) ersichtlich, dass sich beinahe die gesamte Ortslage Pillgram im Bereich 45 bis 50 dB(A) befindet.

Mit der Festsetzung einer planungsrechtlichen Nutzung für einen Personenkreis mit einem besonderen Wohnbedarf, d. h. eines Baugebietes für eine Seniorenwohnanlage und Pflegeheim besteht die Notwendigkeit zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen

Schutz vor Lärmbelastungen soll in der vorliegenden 1. Planänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 durch entsprechende Festsetzungen entsprochen werden.

Die hier getroffenen Festsetzungen haben zum Ziel, die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 einzuhalten.

Während der innenliegende neue Gebäudeteil im Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim 2“ durch die bereits vorhandene Bebauung abgeschirmt wird, so dass hier die Einhaltung der Orientierungswerte mit großer Wahrscheinlichkeit eingehalten werden kann, liegt der neue Baukörper, im nördlichen Bereich, in dem genannten vorbelasteten Gebiet mit einem Lärmindex über 50 bis 55 dB(A) nachts.

Durch die Gestaltung der Grundrisse sind der überwiegende Teil der Zimmer im nördlichen Anbau zur Lärmabgewandten Seite orientiert, so dass auch für diese keine Überschreitung der Nachtwerte zu erwarten ist. Dennoch wird für die 1. Änderung des vBP Nr. 2 eine Grundrisszonierung festgesetzt. Zimmer deren Fenster dennoch nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden können, sind durch bauliche Maßnahmen auszustatten.

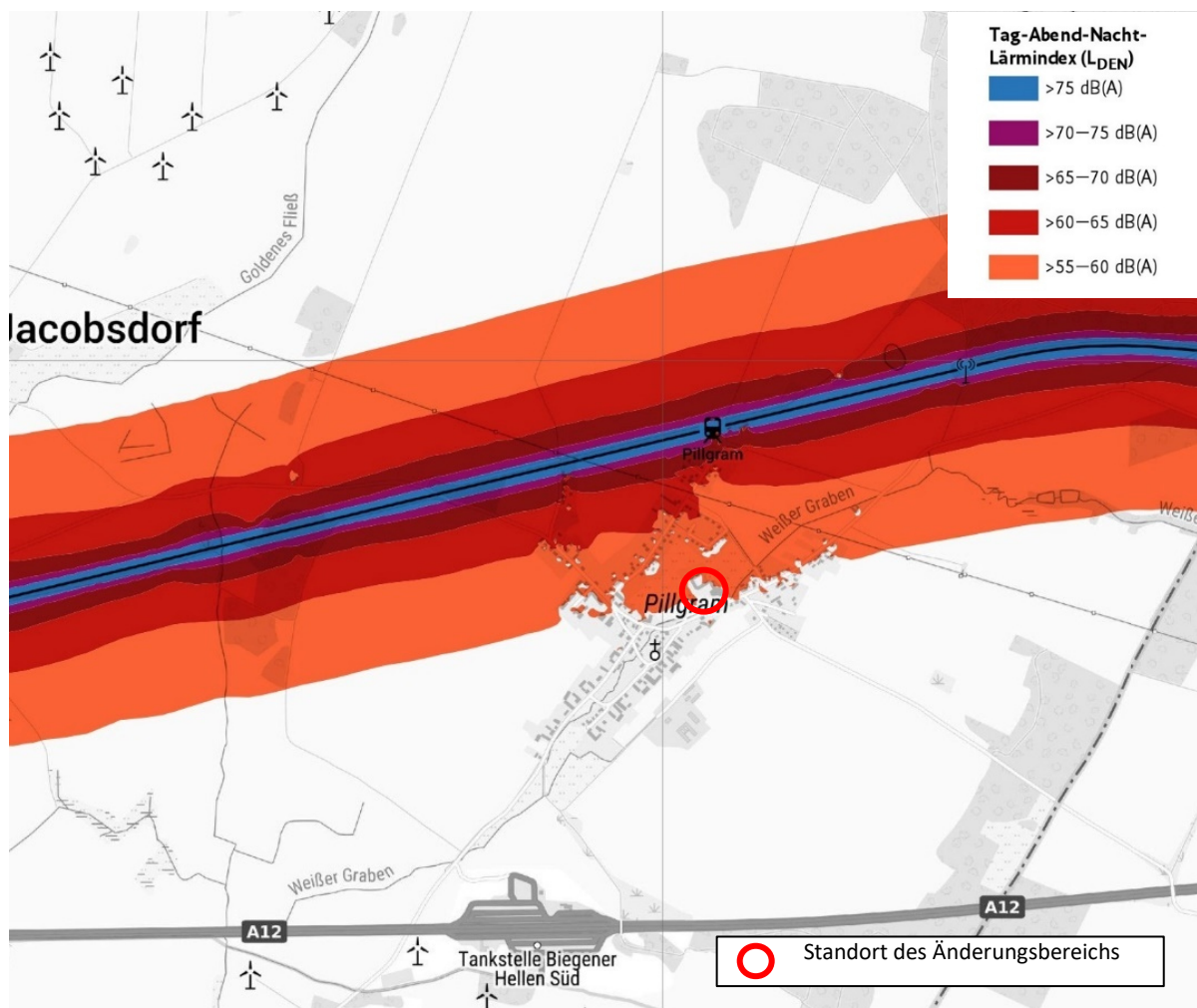


Abbildung 2 Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (30.06.2017) Eisenbahnbundesamt - Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab

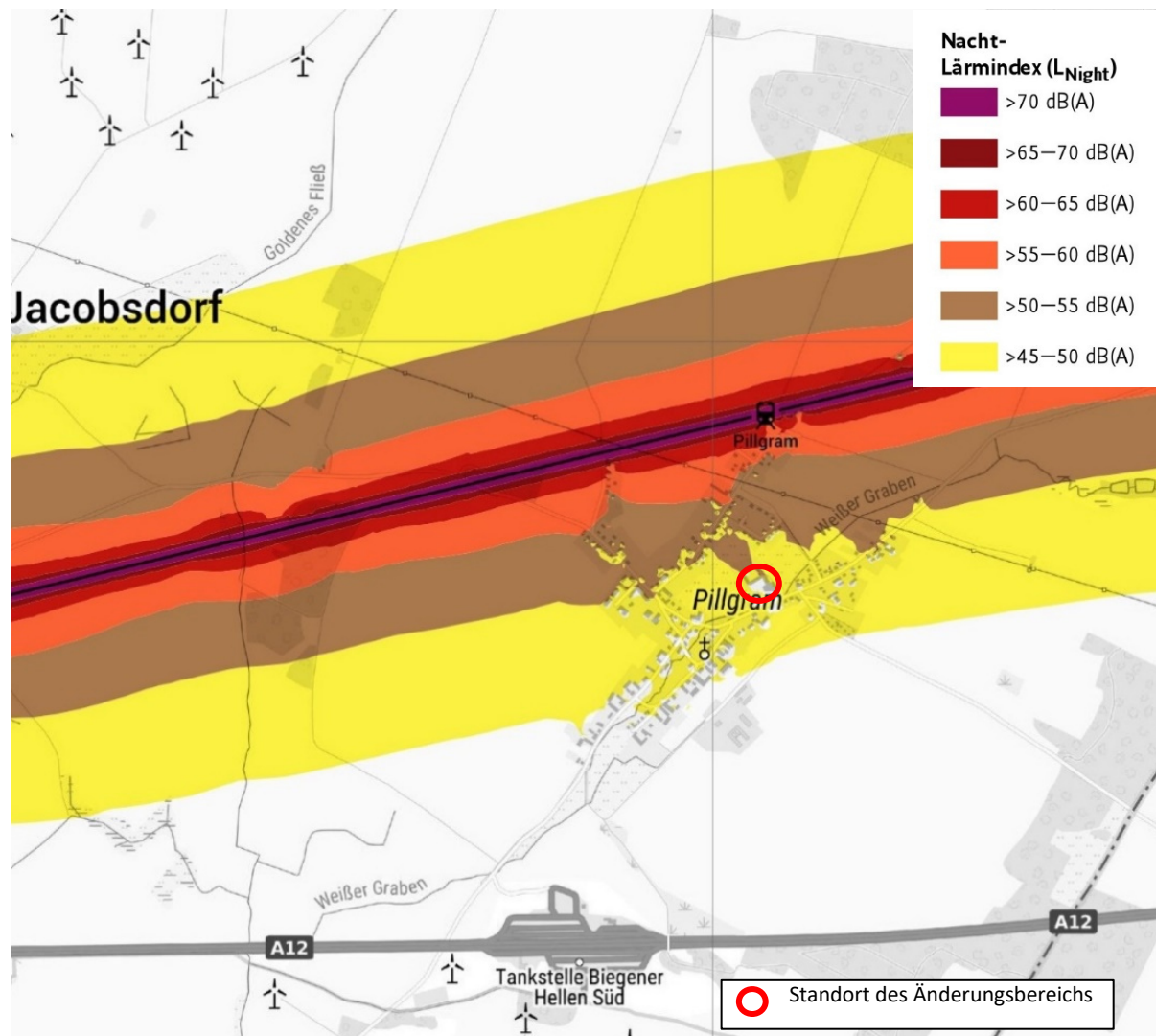


Abbildung 3 Nacht-Lärmindex Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (30.06.2017) Eisenbahnbundesamt - Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab

In der Stellungnahme des Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg vom 11.01.2022 wurde wie folgt Stellung genommen: „Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“, Stand Oktober 2021, keine Bedenken.“

Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, zum Schienenverkehrslärm wurden in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Die dazu getroffenen textlichen Festsetzungen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden.“

4 Übergeordnete Planung

4.1 Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) ist seit 1996 die Trägerin der Raumordnung bzw. Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg. Somit nimmt die GL die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder gemeinsam wahr.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts.

Neben dem LEP HR haben auch die Planungsdokumente: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 Gültigkeit.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Anfang April hatten die Landesregierungen die Rechtsverordnung für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beschlossen. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Neben dem LEP HR haben auch die Planungsdokumente: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 Gültigkeit.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vorgeben, die, da sie bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen sind, verbindliche Vorgaben für die weitere Planung darstellen. Somit sind sie einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.²

Für das Plangebiet selbst werden in den o.g. Planwerken keine Aussagen getroffen.

Für die Planung sind dennoch folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel Z 1.1 LEP HR
- Ziel Z 5.2 LEP HR

Das Plangebiet im Landkreis Oder-Spree, Gemeinde Jacobsdorf / OT Pillgram befindet sich gemäß Ziel Z 1.1 LEP HR im weiteren Metropolenraum (WMR) der Hauptstadtregion.

Der nächstgelegene Zentrale Ort für die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge (gem. der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR unter Ziel Z 3.1) ist das Oberzentrum Frankfurt (Oder) gem. Z 3.5.

Der Weitere Metropolenraum schließt an das Berliner Umland an. Er weist ausgehend von den drei Oberzentren Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) Verdichtungsansätze auf, ist aber in weiten Teilen ländlich geprägt. In den ländlich geprägten Räumen wirken die Mittelzentren (Fürstenwalde / Spree ist das nächstgelegene Mittelzentrum im LK Oder – Spree für das Plangebiet) mit ihren multifunktionalen Schwerpunkten als Anker im Raum.³

Von der vorliegenden Planung beachtet wird das Ziel Z 5.2 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen. Demnach sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, wie es durch die geringfügige Erweiterung der dargestellten Baubafläche geschehen soll. Durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete sollen eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden werden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden. Weiter sollen nur behutsame Erweiterungen der technischen und sozialen Infrastruktur erforderlich und auch die Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Erschließungswege möglichst geringgehalten werden.

Im LEP HR sind neben beachtungspflichtigen Zielen auch berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung aufgeführt, die Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder

² Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

³ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 33.

Ermessensentscheidungen bei weiteren Planungen darstellen.⁴ Von der vorliegenden Planung berücksichtigt ist der Grundsatz G 3.2 LEP HR. Demnach sind die Funktionen der Grundversorgungen in allen Gemeinden abzusichern.

Die Sicherung aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft gehört zur grundgesetzlich geschützten Planungshoheit jeder Gemeinde. Dies gilt unter anderem für die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gehören unter anderem die gesundheitliche und soziale Betreuung.⁵

Es werden keine weiteren Darstellungen getroffen.

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung

In der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 06.07.2021, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wurde mitgeteilt, dass die Planung zur 1. Änderung des vBP Nr. 02 derzeit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Ferner wurde in der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 06.01.2021, im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, mitgeteilt, dass die Planung bzw. Planungsabsicht der 1. Änderung des vBP Nr. 02 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

⁴ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

⁵ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 48.

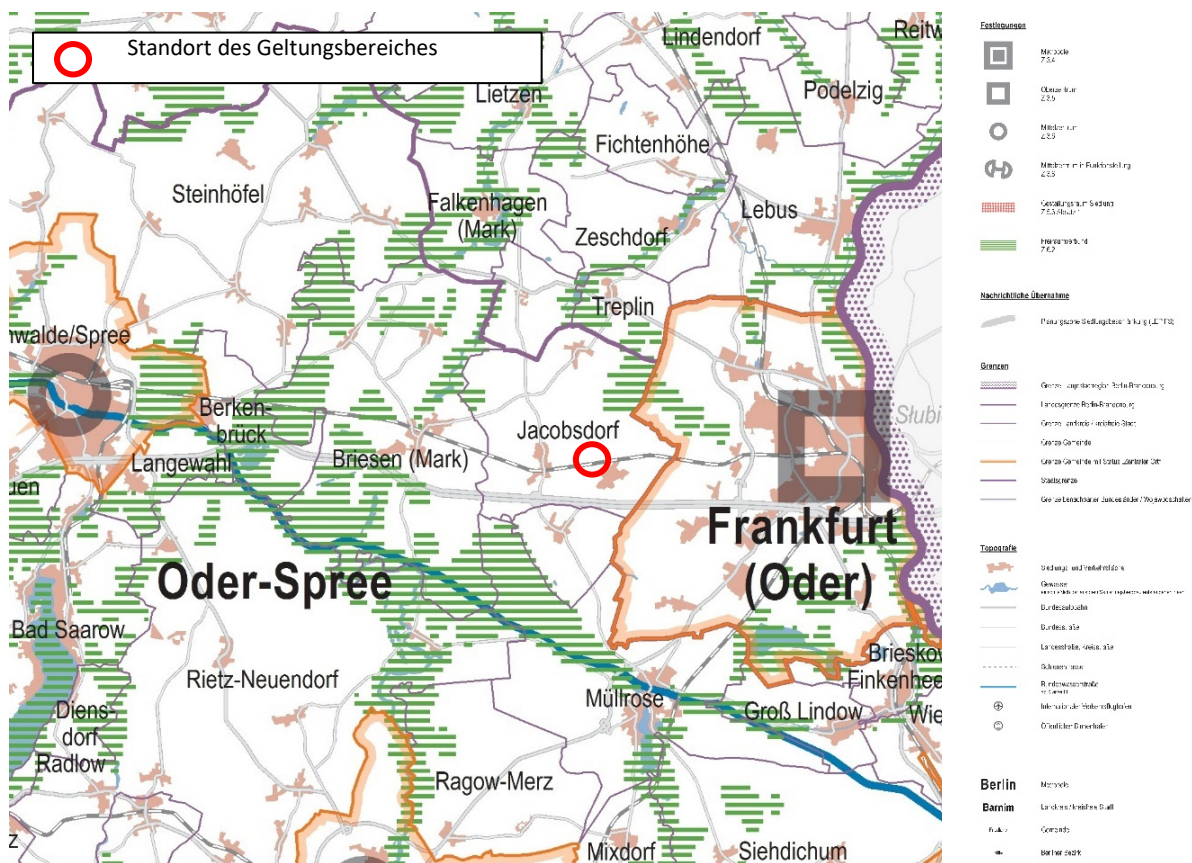


Abbildung 4 Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR (29.04.2019) Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab

4.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG) ist gemäß Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) Trägerin der Regionalplanung. Zur regionalplanerischen Beurteilung wurde durch die RPG der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ verwendet.

Sachlicher Teilregionalplan - „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Am 21.06.2021 beschloss die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG OLS) auf ihrer 04. Sitzung einstimmig die Satzung des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRS-GSP 2021) einschließlich Umweltbericht (Beschluss-Nr. 21/04/23).

Am 13.09.2021 wurde der Teilregionalplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden.

Der Geltungsbereich des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG OLS umfasst gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 RegBkPIG die Gebiete der Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder).

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zur Raumstruktur und zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Dabei darf nur ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) je Gemeinde festgelegt werden. Diese Ortsteile erhalten nach der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplans die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Im Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird zwischen Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Grundsätzen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1, Nr. 3 ROG) differenziert. Ein Ziel der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (Z), ist eine verbindliche Vorgabe in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (G), beinhalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) werden in der Festlegungskarte zum Teilregionalplan zeichnerisch mit einem Symbol festgelegt. Neben den textlichen Festlegungen haben auch die zeichnerischen Festlegungen der Festlegungskarte im Maßstab 1:100.000 Zielcharakter mit entsprechender Bindungswirkung.⁶

Wie bereits zum LEP HR der Gemeinsamen Landesplanung Berlin und Brandenburg dargelegt, zählt das Plangebiet im Landkreis Oder-Spree, Gemeinde Jacobsdorf / OT Pillgram gemäß Ziel Z 1.1 LEP HR in den weiteren Metropolenraum (WMR) der Hauptstadtregion.

Der WMR gliedert sich für die Regionale Raumstruktur in die Strukturräume: „Ländlicher Gestaltungsraum“ und „Weiterer Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne“ auf. Im Letzteren befindet sich gem. Grundsatz G 1.1 – Regionale Raumstruktur der Landkreis Oder-Spree mit der Gemeinde Jacobsdorf.

Gemäß G 1.2 sollen im Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

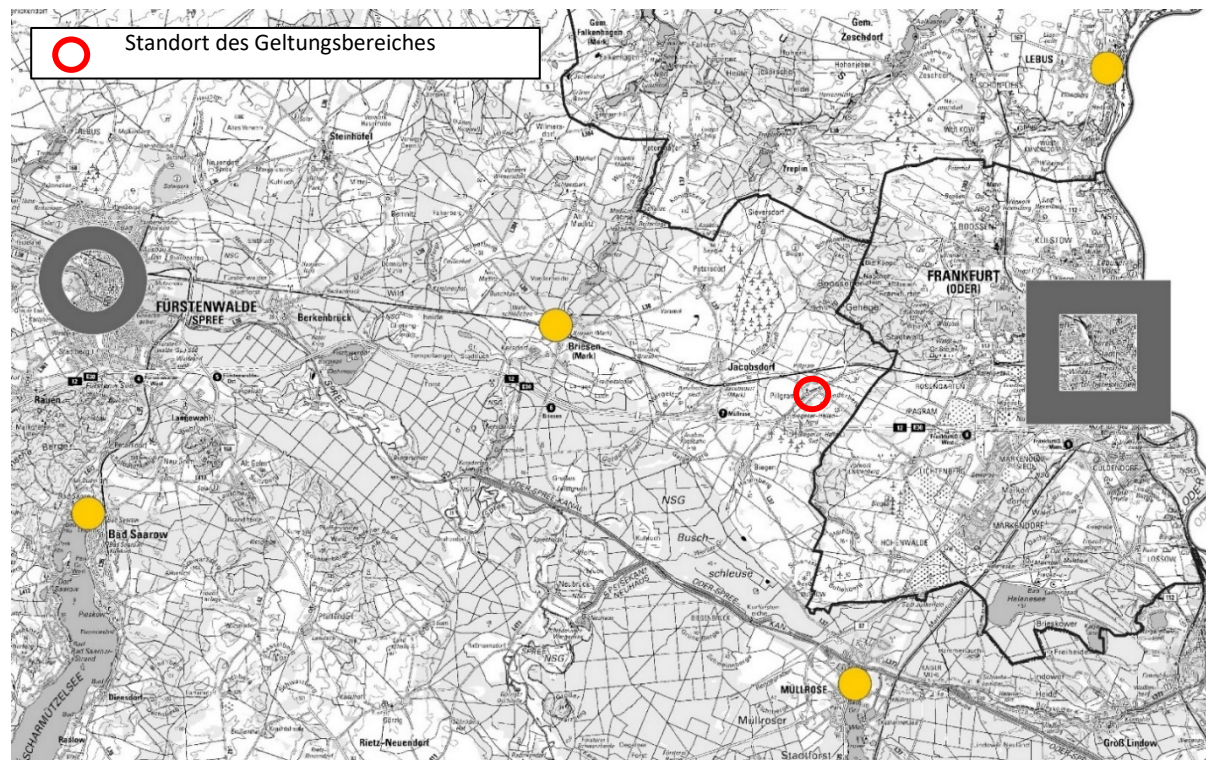
Für das Plangebiet sind keine weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. Regionalplanung im TRP-GSP 2021 getroffen bzw. dargestellt.

Entsprechend den Darstellungen in der Festlegungskarte TRS-GSP 2021 bzw. des Ziels Z 2.1 (Grundfunktionale Schwerpunkte - GSP⁷) befindet sich der nächstgelegene GSP-Ortsteil (LK Oder-Spree) im Ortsteil Briesen (Mark) in der gleichnamigen Gemeinde.⁸

⁶ Vgl. RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung 2021, S. 6ff.

⁷ Die Festlegung der Grundfunktionalen Schwerpunkte erfolgt gem. Z 3.3 LEP HR durch die Regionalplanung

⁸ Die Festlegung eines Ortsteils als Grundfunktionaler Schwerpunkt gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem dieser durch rechtswirksame Gebietsänderung Teil einer Gemeinde geworden ist, die in Z 3.6 LEP HR als Mittel- oder Oberzentrum festgelegt ist.



- Abbildung 5 Festlegungskarte sachl. Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" RPG OS Sitzung 2021 - Ausschnitt; inkl. Markierung Plangebiet; ohne Maßstab

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht durch die Regionale Planungsgemeinschaft

In ihrer Stellungnahme vom 21.06.21 zum Vorentwurf der Planung teilte die RPG mit, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

In der Stellungnahme der RPG vom 17.01.22 zum Entwurf der Planung im Rahmen der formellen Beteiligung, wurde mitgeteilt, dass sich das Vorhaben vollständig im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Sachlicher Teilregionalplan – Windenergienutzung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschloss auf ihrer 8. Sitzung am 28. Mai 2018 den fortgeschriebenen Sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung" als Satzung. Mit seiner Veröffentlichung im vom 16. Oktober 2018 ist der Sachliche Teilregionalplan "Windenergienutzung" Oderland-Spree in Kraft getreten.⁹

Die raumordnerische Steuerung der Windenergienutzung in der Planungsregion Oderland-Spree erfolgt durch die Festlegung von Eignungsgebieten Windenergienutzung gemäß § 8 Absatz 7 Raumordnungsgesetz (ROG 2008).¹⁰

⁹ Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/teilregionalplan-windenergienutzung> (Abruf: 22.09.2021).

¹⁰ Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/teilregionalplan-windenergienutzung> (Abruf: 22.09.2021).

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht durch die Regionale Planungsgemeinschaft zum sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Die RPG bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 21.06.21, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, dass sich das Vorhaben nicht im Bereich eines Windeignungsgebietes befindet.

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree - in Aufstellung befindlich

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wirkt rahmensetzend für die Konkretisierung der landesplanerischen Ziele in den Regionalplänen im Land Brandenburg. Mit den Planungsaufträgen im LEP HR wird die Steuerung wichtiger Themen zur Regionalentwicklung in die Hände der Regionalen Planungsgemeinschaften gelegt.

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat am 14.03.2016 auf ihrer 04. Sitzung (6. Amtszeit) die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree auf ihrer 10. Sitzung am 08.04.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst. Mit dem Beschluss wurde die Basis für eine erfolgreiche Gestaltung der Regionalplanung und Regionalentwicklung in der Planungsregion gelegt.

Bis dato hat der integrierte Regionalplan keine Rechtskraft erhalten und befindet sich gegenwärtig noch in Aufstellung.

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Jacobsdorf einschließlich aller Ortsteile liegt vor. Mit der 2. Änderung und Neufassung des FNP vom Mai 2016 wurden die einzelnen Flächennutzungspläne der Ortsteile zusammengeführt und der FNP somit neugefasst.

Im o. g. Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes jedoch werden Flächen für Gärten und Grabeland sowie für einen schmalen westlichen Teil Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der eine besondere Art der Wohn- und sonstigen Nutzungen vorhabenkonkret gem. § 12 BauGB festsetzt, zu gewährleisten, wird der FNP in dieser Hinsicht im Parallelverfahren geändert.

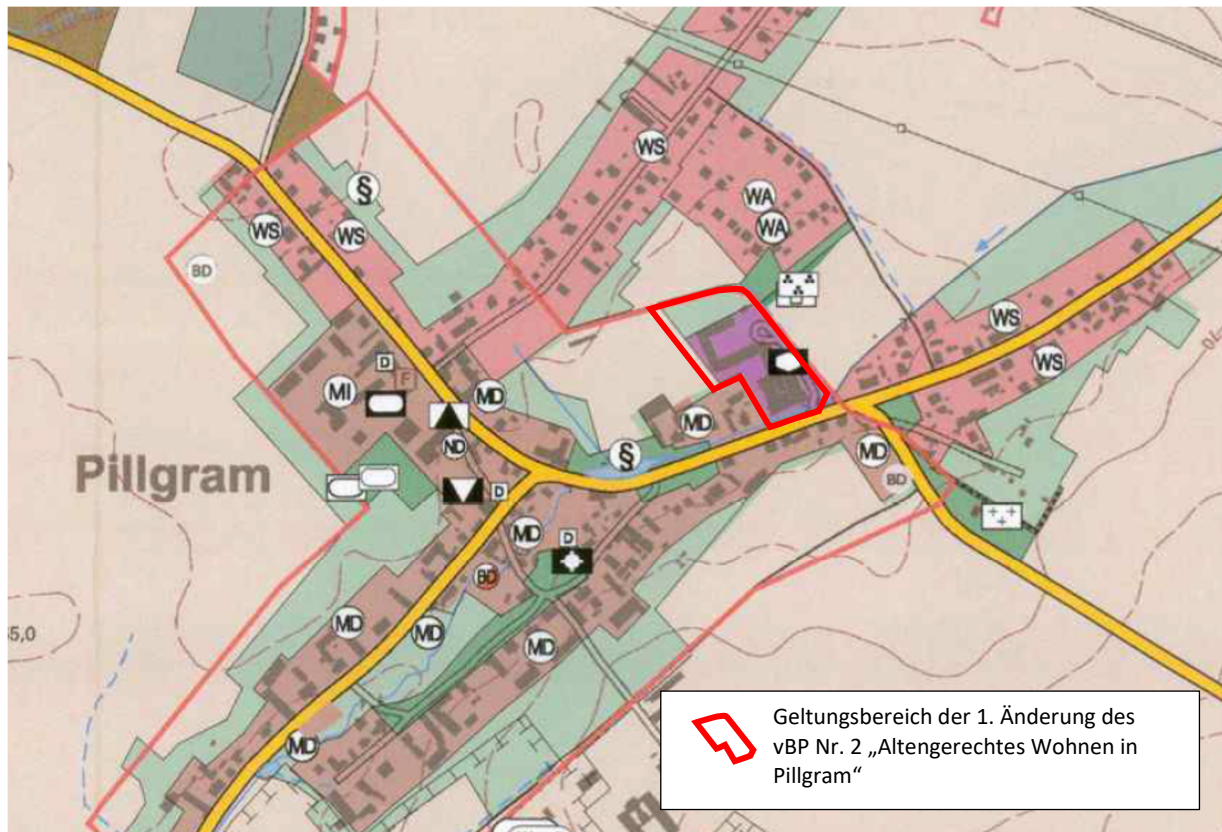


Abbildung 6 FNP 2. Änderung und Neufassung der Gem. Jacobsdorf vom Mai 2016 - Ausschnitt; inkl. Markierung Geltungsbereich; ohne Maßstab

5 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für die Verdichtung und Erweiterung der Wohnanlage für altengerechtes Wohnen geschaffen werden. Auch wenn im Plangebiet weiterhin altengerechtes Wohnen vorrangig umgesetzt werden soll, wird mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 die bauliche Nutzung vorhabenkonkret gem. § 12 BauGB festgesetzt. Insbesondere sollen Wohngebäude bzw. Wohngruppen für einen Personenkreis mit einem besonderen Wohnbedarf als Seniorenwohnanlage und Pflegeheim planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Leistungsangebot entsprechend der gesetzlichen Vorgaben angepasst und weiter verbessert werden. Die Kapazität /Anzahl der Plätze von insgesamt 124 wird sich nicht erhöhen. Der Versorgungsvertrag mit der Pflegekasse über 114 Plätze im vollstationären Bereich und 10 Kurzzeitpflegeplätze bleibt bestehen. Der zusätzliche Bedarf an 17 Einzelzimmern besteht deshalb, weil der Anteil an vorhandenen Doppelzimmern zugunsten von Einzelzimmer reduziert werden soll. Der Erlebnisbereich für die Heimbewohner kann mitgenutzt werden. Die erhöhte Anzahl der Möglichkeit des selbständigen Wohnens in Verbindung mit Nutzung von altersnotwendigen Dienstleistungen in geringer Entfernung bringt eine Aufwertung von Lebensqualität der Bewohner der geplanten Häuser, die trotz altersbedingten Einschränkungen nicht unbedingt im Heim versorgt werden müssen.

Der Standort für altengerechtes Wohnen und Pflegeplätze wird dauerhaft gesichert.

6 Inhalt der Planung und Festsetzungen

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der Nutzung wird für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Altengerechtes Wohnen in Pillgram" nicht durch die Ausweisung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Die Flächen, die für die vorhandene und geplanten Bebauung (Bestandsgebäude und geplante Neubebauung einschließlich der Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen) genutzt werden sollen, werden entsprechen der konkreten Nutzung als „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ festgesetzt. Die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten werden durch eine entsprechende textliche Festsetzung konkret beschrieben.

Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen werden mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr gesondert festgesetzt, da diese keine öffentliche Bedeutung oder für Dritte bedeutsam sind, sondern lediglich die innere Grundstückserschließung darstellen. Sie sind als Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie als Feuerwehzufahrt zu werten. Eine Erweiterung der inneren Erschließungsflächen ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festlegungen der Anzahl der Vollgeschosse im Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ gewährleistet. Entlang der öffentlichen Straße, d. h. im Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim 1“ wurden entsprechend der Bestandsbebauung drei Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss) festgesetzt. Im hinteren Grundstücksbereich bzw. im Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim 2“ wurden sowohl für die bestehenden als auch die neu geplanten Gebäude ein Vollgeschoss festgeschrieben. Um die genaue Abgrenzung dieser unterschiedlichen Maße innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Ausweisung in die Teilgebiete „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim 1“ und „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim 2“, die Festsetzung zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Planzeichen 15.14. der Planzeichenverordnung) vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und unter Beachtung § 17 BauNVO festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen folgender Anlagen:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies bedeutet für diesen Plan eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen bestimmt, die sich relativ eng an den bereits vorhandenen und geplanten, äußeren Gebäudekanten orientieren und die vorgesehenen Erweiterungsbauten miteinbezieht.

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die geplanten Gebäude vorgegeben sind. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Durch die Nachverdichtung der U-förmigen Bebauung kann die Inanspruchnahme von Grünflächen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Es entsteht eine kammartige Struktur, die einen harmonischer Übergang in den Landschaftsraum gewährleistet.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Im Norden und im nordwestlichen Randbereich wurde eine private Grünfläche gem. § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Um die wohnungsnaher Versorgung mit begrünten Freiflächen und den Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes zu gewährleisten, wurden für die unmittelbar nördlich und nordwestlich an das Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ angrenzende private Grünfläche zusätzlich eine Fläche zur Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt.

Ein Ausgleich für die, von der geplanten baulichen Erweiterung in Anspruch genommenen Grünfläche, soll die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB liefern. Diese Festsetzung erfolgt zusätzlich auf der festgesetzten privaten Grünfläche im äußeren westlichen Bereich auf dem neu einbezogenen Flurstück 607.

Am östlichen Rand und südlich der eingeschossigen Wohngruppe wurden innerhalb des Baugebiets „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“, ebenfalls Flächen zur Pflanzbindung („Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) festgesetzt. Die Vegetation auf diesen Flächen soll erhalten werden und dient dem Sichtschutz und der Einbindung in den Landschaftsraum.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Baugebietes „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ wurden die einzelnen eingemessenen Laub- und Obstbäume zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.



Abbildung 7 1. Änd. vBP Nr. 2 Planzeichnung; ohne Maßstab

6.2 Textliche Festsetzungen

Zur Präzisierung und Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wurden folgende Textfestsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: siehe Grenze lt. Einzeichnungen im Plan. Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 457, 458 (ehemals 18/1), 107/1 und 607 (ehemals 18/2) teilweise, Flur 1, Gemarkung Pillgram.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Vorhaben „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude und Wohnheime für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Das sind Menschen mit Behinderung, Senioren und pflegebedürftige Personen
- Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit der Betreuung der Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. Gemeinschaftsräume, Sport- und Freizeiträume)
- Büro- und Aufenthaltsräume für das Personal
- Wohnräume/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter
- Räume für Dienstleistungsangebote (z. B. Fußpflege, Kosmetik, Friseur) und medizinische Betreuung (z. B. Räume für Arztprechstunden)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports und deren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die 1. Änderung des vBP Nr. 2 vorhabenspezifisch als Seniorenwohnanlage und Pflegeheim festgesetzt.

Entsprechend der Zielstellung der vorliegenden Planung ist die bauliche Nutzung vorrangig für altengerechtes Wohnen vorgesehen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhabens, muss im vBP die Nutzung hinreichend genug bestimmt sein. Hierfür wurde die Bezeichnung des Baugebietes als „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ durch entsprechende exakte textliche Festsetzungen (TF) näher definiert und eingegrenzt.

Die TF beziehen unter der Bezeichnung „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ neben der Hauptnutzung bzw. -funktion für den Zielpersonenkreis etc. auch weitere Nutzungen mit ein, die im engen Zusammenhang mit den Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf stehen und für die Funktionsfähigkeit des Betriebes notwendig sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und gemäß § 20 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.

Begründung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen vorhabenspezifisch. Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der GRZ richtet sich nach dem, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben sowie nach der bereits vorhandenen Bebauung.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze erfolgt vorhabenspezifisch.

Wie bereits zur zeichnerischen Festsetzung erwähnt, orientieren sich die Baugrenzen relativ eng an den bereits vorhandenen und geplanten, äußeren Gebäudekanten.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Grünfläche Teilfläche Flurstück 607) sind zusätzlich zu den vorhandenen und zu erhaltende Obstgehölzen 6 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen.

1.5.2 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume mit Erhaltungsbindung in den Baugebieten und die Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.

Bindung für die Erhaltung von Laubgebüsch

Die Laubgebüsche innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes) sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Die Festsetzung zur den Pflanzflächen benennen die Maßnahmen, die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen umgesetzt werden sollen. Sie dienen der mittel- und langfristigen Entwicklung raumwirksamer Vegetationsflächen als Übergangsbereich zwischen dem Baugebiet und den angrenzenden Nutzungen, insbesondere dem unbebauten Naturraum.

Die Festsetzung zusätzlicher Baumpflanzungen dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Baumfällungen (6 Stück).

Die Festsetzung von Mindeststandards für die Bepflanzungen soll sicherstellen, dass eine städtebaulich wirksame Wuchshöhe der Pflanzen schnellstmöglich erreicht wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Brandenburgischer Bauordnung – BbgBO)

2.1 Gestaltung der Gebäude (entsprechend § 9 BbgBO i. V. m. § 87 BbgBO)

Im Vorhabengebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ mit der Nummer 2 sind die Hauptgebäude eingeschossig mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Dachneigungen der Hauptgebäude sind zwischen 22° und 35° zulässig. Diese Festlegungen gelten nicht für Nebengebäude.

2.2 Wege in Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen sind Wege zulässig. Sie sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

Begründung

Die textliche Festsetzung 2.1 geschieht im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandenen Gebäude und deren bauliche Gestaltung. So sollen die neuen Gebäudeteile mit den Bestandsgebäuden im gestalterischen Zusammenhang stehen.

Die textliche Festsetzung 2.2 wurde im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorgenommen. Die Versiegelung nicht überbauter Flächen soll möglichst geringgehalten werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich erhalten werden können. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau der Wege innerhalb der Grünflächen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt sowie der naturnahen Gestaltung. Die Durchlüftung des Bodens sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sind weiterhin – wenn auch nicht im vollen Umfang – gegeben. Die Funktionsfähigkeit der Wege wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

2.3 Abweichungen (§ 67 BbgBO)

Ausnahmen von den Festlegungen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind und Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auf jeden Fall ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. (§ 67 Abs. 3 BbgBO)

Begründung

Die textliche Festsetzung 2.3 soll verdeutlichen, dass nur dann Ausnahmen erteilt werden können, wenn diese städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Andererseits wäre eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit der Festlegung, dass Ausnahmen der Zustimmung der Gemeinde bedürfen, stellt sicher, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten gestalterischen Planungsziele eingehalten werden und damit die Planungshoheit der Gemeinde nicht umgangen werden kann.

3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss in neu zu errichtenden Gebäuden, die zur Lärmquelle (Bahnanlage) orientiert sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

3.2

Für Wohnungen, die nur einseitig zum Lärm ausgerichtet sind, d. h. keine lärmabgewandte Seite besitzen, sind die Fenster der zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 db(A) ausgesetzt sind, mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so auszubilden, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde gewährleistet ist.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen, d. h. Vorkehrungen (baulicher und technischer Art) zum Schutz vor und zur Verringerung von schädlichen Umwelteinwirkungen (durch Geräusche) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes fest.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der abgegebenen Hinweise des Landesamtes für Umwelt - Abt. technischer Umweltschutz, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht (entsprechend der Darstellung in der Karte zur Umgebungslärmkartierung – Nacht-Lärmindex (L_{Night}) bzw. dem Hinweis des Landesamtes für Umwelt) sind durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gesichert, dass in den Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite orientiert sein muss, sodass ein ausreichender Schutz der Aufenthaltsräume durch eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung erreicht wird. So kann in Wohnräumen selbst bei geöffnetem Fenster eine ungehinderte Kommunikation und in Schlafräumen eine ungestörte Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster ermöglicht werden.

Sofern das nicht umsetzbar ist, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung erforderlich.

4. Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)

4.1 Bodendenkmal (N)

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals Nr. 90922 „Gräberfeld Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“.

Sämtliche Eingriffe in den Boden und Bodennutzungsänderungen (einschließlich der Umnutzung bestehender Freiflächen in Grünflächen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

4.2 Kampfmittelbelastung (H)

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

5. Sonstige Festsetzungen

5.1

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Begründung

Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans klargestellt. Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

7 Sonstige Hinweise die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind

Bodenschutz

Für die abbruchbedingt anfallenden Abfälle, z. B. beim Abriss der Wohngebäude, sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bis zwei Wochen vor Maßnahmenbeginn die Entsorgungswege zur Kenntnis zu geben.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde kann die Information über Art, Umfang und Entsorgungswege der anfallenden Abfälle auf der Grundlage von § 47 Abs. 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes verlangen.

Wird im Rahmen der Baumaßnahmen, z. B. für die Gestaltung der Parkplätze, ein Einsatz von Recycling-Baustoffen vorgesehen, haben diese, in Abhängigkeit der Widmung der jeweiligen Wegabschnitte, der LAGA Mitteilung 20 (M20, Allgemeiner Teil, Stand 06.11.2003) i. V. m. Technischen Regel Boden (LAGA TR Boden vom 05.11.2004) respektive der Brandenburgischen Technischen Richtlinien für Recycling-Baustoffe (BTR RC-StB 2014) bzw. im Falle der Verwendung auf den Baugrundstücken der LAGA TR Boden zu entsprechen. Die Recyclingmaterialien sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten und gegenüber der für die Überwachung zuständigen Behörde auf Verlangen nachzuweisen.

Laut Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4 (1) hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Nach § 6 des BBodSchG wurden für das Auf- und Einbringen von Materialien auf/ in den Boden Regelungen wie die BTR RC-StB oder die LAGA TR Boden vom 05.11.2004 erlassen, um die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz zu erfüllen.

Gemäß § 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) Abs. 3 hat die Verwertung von Recyclingmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen und ist nach § 47 Abs. 1 des KrWG der für die Überwachung zuständigen Behörde auf Verlangen nachzuweisen.

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

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

8 Umweltbericht

Siehe Teil 2 der Begründung – gesondertes Dokument.

9 Flächenverteilung

| | |
|--|---------------|
| Geltungsbereich | ca. 15.480 qm |
| Davon | |
| - Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ (einschließlich der inneren Erschließung und Nebenanlagen sowie Flächen mit Pflanzbindung) | ca. 12.100 qm |
| - Private Grünfläche | ca. 3.380 qm |

10 Maßnahmen zur Verwirklichung, Abschluss des Durchführungsvertrags

Grundstückserwerb

Es sind keine gesonderten Maßnahmen z. B. der Bodenneuordnung erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzen zu können. Der Grundstückserwerb der Teilfläche des Flurstücks 607 ist geplant.

Durchführungsvertrag

Zwischen der Vorhabenträgerin (Eigentümerin) und der Gemeinde Jacobsdorf, vertreten durch die Amtsdirektorin des Amts Odervorland wird gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von insbesondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträgerin (Eigentümerin) das Vorhaben und die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vertrages auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Durchführungsvertrag dient insbesondere der Zuordnung und Sicherstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange für die bauliche Erweiterung.

Dementsprechend hat die Vorhabenträgerin die im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen Maßnahmen umzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht sind Anlagen zum Durchführungsvertrag

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bzw. ihren Rechtsnachfolger zur Durchführung und Kostentragung für die innerhalb und außerhalb des Plangebiets durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nachfolgend auch als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet) aufgrund der Kostenübernahmeregelung in diesem Vertrag, einschließlich aller Kosten, die bezüglich der grundstücksrechtlichen Sicherung für Kompensationsmaßnahmen dabei anfallen.

Die Vertragslaufzeit bezüglich der der Kompensationsmaßnahmen beträgt 20 Jahre. Sie beginnt mit Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrags.

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen vereinbart.

- Um den Bestand an raumwirksamem Gehölzen im Plangebiet zu sichern, werden der Altbaumbestand am Graben an der östlichen Grenze des Plangebietes und der Obstbaum- und Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebietes mit der Festsetzungen von Pflanzbindungen gesichert.
Die im Rahmen des Ausgleichs aus Eingriffen des geltenden Bebauungsplans angepflanzten Einzelbäume innerhalb des festgesetzten Baugebietes werden ebenfalls durch Planzeichen für Pflanzbindung gesichert.
- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 15. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres, durchgeführt werden. Vor der Fällung potenzieller Fledermausquartierbäume (Bäume mit geeigneten Höhlen) ist die Anwesenheit von Fledermäusen im Winterquartier fachgutachterlich durch eine Kontrolle auszuschließen und der UNB vorab das Ergebnis dieser Kontrolle vorzulegen.
- Nicht mehr erforderlichen Wegeflächen sind dauerhaft zu entsiegeln

Darüber hinaus wurden nachfolgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vereinbart:

- Auf den privaten Grünflächen im Plangebiet sind 6 Laubbäume und 72 m² Laubgebüsche als Ersatz für zu fällende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind genauere Aussagen zu den geplanten Baumpflanzungen (Pflanzplan) zu treffen. Hierbei sind die genaue Anzahl mit Pflanzstandort, Sorte und Pflanzqualität zu benennen.
- Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch die Aufwertung von Bodenfunktionen durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 219, Flur 3 der Gemarkung Pillgram. Das Flurstück ist im Eigentum der Vorhabenträgerin.
Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Landwirtschaftsfläche in eine Streuobstwiese) auf einer Fläche von 1.566 m² (Verhältnis 1:2) durchgeführt. Aussagen zu den geplanten Baumpflanzungen (Pflanzplan) sind zu treffen. Hierbei sind die genaue Anzahl mit Pflanzstandort, Sorte und Pflanzqualität zu benennen. Die Sicherung erfolgt durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Teilfläche des Flurstücks 607 innerhalb des Geltungsbereichs ist gemäß der Textfestsetzung anzulegen und zu erhalten. Die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Die Vorhabenträgerin sichert die schadlose Verbringung des auf den Ergänzungsbauten anfallenden Niederschlagwassers auf dem Grundstück. Die Erstellung eines entsprechenden Nachweises erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

Die Sicherung des Brandschutzes einschließlich der Löschwasserbereitstellung obliegt der Vorhabenträgerin. Der Nachweis des Brandschutzes ist mittels eines Brandschutzkonzeptes im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Der Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten, die insgesamt anfallen, in Gänze zu tragen. Im Falle eines Eigentümerwechsels gehen die Pflichten auf den Rechtsnachfolger über.

Die von der Vorhabenträgerin durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahre nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen und danach von der Naturschutzbehörde unter Mitwirkung der Gemeinde förmlich abzunehmen. Über die Abnahme ist ein Protokoll zu fertigen. Etwaige Mängel sind von der Vorhabenträgerin spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode abzustellen.

Die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen hat der Vorhabenträgerin ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen zu Beginn und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit durchzuführen.

Die von der Vorhabenträgerin (Eigentümerin) durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen gelten gegenüber den Naturschutzbehörden und der Gemeinde als erbracht, wenn alle Maßnahmen durchgeführt und abgenommen wurden.

11 Verfahren

11.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen 3. Sitzung am 10.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, OT Pillgram beschlossen.

Der Beschluss wurde am 01.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 330 öffentlich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf (Stand 05./07.05.2021) der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

11.2 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 den Vorentwurf (bestehend aus Planzeichnung und Begründung - Stand 05./07.05.21) der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, OT Pillgram gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 01.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 330 öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf (Stand 05./07.05.2021) wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 in der Zeit von

- Montag, Mittwoch, Donnerstag 9:00 bis 12:00 Uhr
- Dienstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
- Mittwoch 9:00 bis 12:00 Uhr
- Donnerstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
- Freitag 9:00 bis 11:00 Uhr

im Amt Odervorland, Bauamt, Bahnhofstraße 3-4, 15518 Briesen, Haus II, Obergeschoss, Flurbereich statt. Die Unterlagen lagen hier für jedermann zur Einsicht aus.

Darüber hinaus konnten die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Odervorland auf dem Pfad: Verwaltung – Fachämter – Bauamt –

Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist konnten alle interessierten Bürger sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und Stellungnahmen abgeben oder Anregungen zur Niederschrift geben.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

11.3 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, OT Pillgram (bestehend aus Planzeichnung und Begründung - Stand 05./07.05.21) zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17./18.06.2021 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. bis zum 23.07.2021 gebeten. Insgesamt wurden 15 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden frühzeitig beteiligt. 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden hierbei zum Vorentwurf vorgebracht und für die weitere Planung berücksichtigt.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich Änderungen des Vorentwurfs, sodass die Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht zum Entwurf entsprechend ergänzt bzw. geändert wurden.

Eine wesentliche Änderung betrifft den Schutz der neugeplanten Gebäude des Senioren- und Pflegeheims vor Schienenverkehrslärm (insbesondere in der Nacht). Hierfür sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen worden (Grundrisszonierung sowie alternativ bauliche Ausführung der Fenster).

Eine weitere wesentliche Änderung wurde an der Festsetzung zur der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Es werden keine Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 mehr festgesetzt, sondern vorhabenspezifisch zwei Baugebiete mit der Bezeichnung „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“, gegliedert in zwei Teilgebiete. Die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten werden durch entsprechende textliche Festsetzungen i. S. d. § 12 Abs. 3 BauGB konkret beschrieben.

Eine weitere bedeutsame Änderung betrifft die Grünordnerischen Festsetzungen. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes werden erhaltenswerte einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt im festgesetzten Baugebiet sowie neu auf der festgesetzten privaten Grünfläche (nördlicher Bereich) die flächenhafte Ausweisung von Pflanzbindung. Für den Ersatz der Bäume und für den Wegfall eines Teilbereichs der bisher festgesetzten Grünfläche (zugrundeliegender vBP) wird zudem im westlichen Teilbereich der festgesetzten privaten Grünfläche, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf die Festsetzung zur Bauweise und zur Geschossflächenzahl im Entwurf wird gegenüber dem Vorentwurf verzichtet, da im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die geplanten Gebäude vorgegeben sind.

Ferner wurde für den Entwurf der 1. Änd. des vBP die Nachrichtliche Übernahme (N) zum Bodendenkmal präzisiert und der Hinweis auf die Kampfmittelbelastung eingestellt.

11.4 Entwurfsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen den geänderten Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ (Stand 08.10.2021 / UB 16.10. 2021) einschließlich Begründung und Entwurf zum Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

11.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, OT Pillgram (bestehend aus Planzeichnung und Begründung - Stand 08.10.2021 sowie Umweltbericht – Stand 16.10.2021) gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 03.01.2022 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 336 öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf (Stand 08./16.10.2021) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 in der Zeit von

- Montag 9:00 bis 12:00 Uhr
- Dienstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
- Mittwoch 9:00 bis 12:00 Uhr
- Donnerstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
- Freitag 9:00 bis 11:00 Uhr

im Amt Odervorland, Bauamt, Bahnhofstraße 3-4, 15518 Briesen, Haus II, Obergeschoss, Flurbereich statt. Die Unterlagen lagen hier für jedermann zur Einsicht aus.

Darüber hinaus konnten die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Odervorland auf dem Pfad: Verwaltung – Fachämter – Bauamt – Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist konnten alle interessierten Bürger sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und Stellungnahmen abgeben oder Anregungen zur Niederschrift geben.

Während der förmlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben. Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt (siehe Abwägungstabelle als Anlage zu dieser Begründung). Die Anregungen bezogen sich nicht direkt auf die Planungsziele der 1. Änderung des vBP Nr. 2 – geplante Gebäudeerweiterung. Die Bestandsgebäude und deren Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz, sodass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Änderungen notwendig wurden.

11.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf, OT Pillgram (bestehend aus Planzeichnung und Begründung - Stand 08.10.2021 sowie Umweltbericht – Stand 16.10.2021) zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.12.2021 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 bzw. bis zum 20.01.2022 gebeten. Insgesamt wurden 15 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden hierbei zum Entwurf vorgebracht und für die weitere Planung berücksichtigt.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine grundlegenden Änderungen des Entwurfs. Entsprechend der vorgebrachten Anregungen wurden redaktionelle Änderungen am Entwurf der Planzeichnung (farbliche Anpassung der zeichnerischen Festsetzung zum Baugebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ sowie eine Konkretisierung bzw. Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1) vorgenommen. Ferner wurde die Begründung und der Umweltbericht (Teil II der Begründung) entsprechend der Abwägung ergänzt bzw. redaktionell berichtigt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen und redaktionellen Änderungen nicht berührt sind, ist keine erneute Beteiligung erforderlich und das Verfahren kann abgeschlossen werden.

11.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

In der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, erforderlich wurden, wurde der Satzungsbeschluss in der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Fassung vom 02.03.2022 gefasst. Die Begründung und der Umweltbericht (Stand 02.03.2022) wurden gebilligt.

(wird nach der Beschlussfassung ergänzt)

12 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

12.1 Auswirkungen auf den Verkehr und das Ortsbild

Da die Kapazität der Seniorenwohnanlage und Pflegeheim gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird, werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr erwartet.

Auch sind keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten, da die geplante Bebauung (bauliche Erweiterung) auf ein Geschoß begrenzt ist und die Bauflächen zum Landschaftsraum eingegrünt werden.

12.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Mit den umfänglichen Festsetzungen zu privaten Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Erhalt der Einzelbäume und der Erweiterung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich gesichert. Darüber hinaus wird die Herstellung einer Streuobstwiese auf dem angrenzend Flurstück 219, das sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin (Eigentümerin) befindet, im Durchführungsvertrag geregelt. Eine zusätzliche Sicherung dieser Maßnahme und der Pflanzmaßnahmen auf der Teilfläche des Flurstücks 607 erfolgt durch Bestellung von Grunddienstbarkeiten.

Die Durchführung der Maßnahmen für den Artenschutz wurden ebenfalls im Durchführungsvertrag gesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben (vgl. Umweltbericht, Teil II der Begründung

(siehe auch Umweltbericht Teil II der Begründung)

12.3 Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse und soziale Belange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

In diesem Sinne wurden hinsichtlich des Verkehrslärms, Festsetzungen zum Lärmschutz für die Wohngebäude durch den Schienenverkehr in der Nacht getroffen.

Die vorliegende Planung gewährleistet, dass, im Zuge der Anpassung der Ausstattung der Seniorenwohnanlage- und des Pflegeheims an die Strukturqualitätsverordnung des Landes Brandenburg, die öffentliche Daseinsvorsorge im sozialen Bereich für den Ort Pillgram erhalten bleibt bzw. die derzeitige Anzahl von notwendigen Betreuungs- und Pflegeplätze bestehen bleiben kann.

12.4 Auswirkungen auf Haushalt und Finanzen der Gemeinde

Kostenbelastungen sind durch die vorliegende Planung nicht gegeben, da die Planungs- und sonstigen Kosten vollständig durch den Vorhabenträger getragen werden.

13 Rechtsgrundlagen

1.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
2.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist
3.
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

14 Anlagen

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 02 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ 1. Änderung – Stand 02.03.2022
2. Abwägungstabelle zum Abwägungsbeschluss Nr.