

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ OT Feldberg

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Die Bürgermeisterin
Prenzlauer Straße 2
17258 Feldberger Seenlandschaft

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Natur und Umwelt.....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Planungskonzept	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
6.1	Vorhabenträger.....	10
6.2	Zielsetzung	10
6.3	Vorhabenbeschreibung.....	10
6.3.1	Ausgangssituation	10
6.3.2	Bauvorhaben	10
6.3.3	Erschließung.....	11
6.3.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
6.4	Durchführungsvertrag	11
7.	Planinhalt.....	11
7.1.	Nutzung der Baugrundstücke	11
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.2	Verkehrsflächen.....	12
7.3	Klimaschutz	12

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2

7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
7.5	Nachrichtliche Übernahmen.....	12
7.5.1	Naturpark.....	12
7.6	Hinweise.....	12
7.6.1	Bodendenkmale.....	12

Anlage 1

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

„Fachklinik für Suchtkranke“

Anlage 2

Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4 des
Vorhaben- und Erschließungsplans)

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Fachklinik für Suchtkranke“ wird im Westen und Süden vom Luzinweg und im Norden von der im Bau befindlichen Straße Am Schmalen Luzin begrenzt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ umfasst den bebauten Teil der ehemaligen Fachklinik für Suchtkranke, Luzinweg 51.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 umfasst die Gemarkung Feldberg, Flur 1, Flurstücke 94/3, 94/15, 105/3, 105/9, 106/3 und 106/9 mit einer Gesamtfläche von 1,6 ha.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Luzinklinik ist seit dem Frühjahr 2018 geschlossen.

Angestrebt wird nun eine Nutzungsänderung der „Fachklinik für Suchtkranke“ in „Ambulant betreute Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen“.

Die bestehenden Gebäude werden erhalten. Sie werden umgebaut und umgenutzt. Vom Vorhabenträger sind derzeit keine Neubauten geplant, mit dem Verfahren sind dennoch bauliche Entwicklungspotenziale zu sichern.

Für die geplanten Bauvorhaben ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Die Kosten des Verfahrens sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 werden 16.347 m² allgemeine Wohngebiete festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 6.539 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA) DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“ beträgt 130 m. Das nächstgelegene GGB DE 2646-304 „Schmaler Luzin, Zansen und Carwitzer See“ ist vom Standort 140 m entfernt. Die Umnutzung der ehemaligen Luzinklinik in Seniorenwohngemeinschaften verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Am 06.07.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft KIEK RIN Nr. bekanntgemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die Schreiben vom mitgeteilt.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 10.10.2024 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

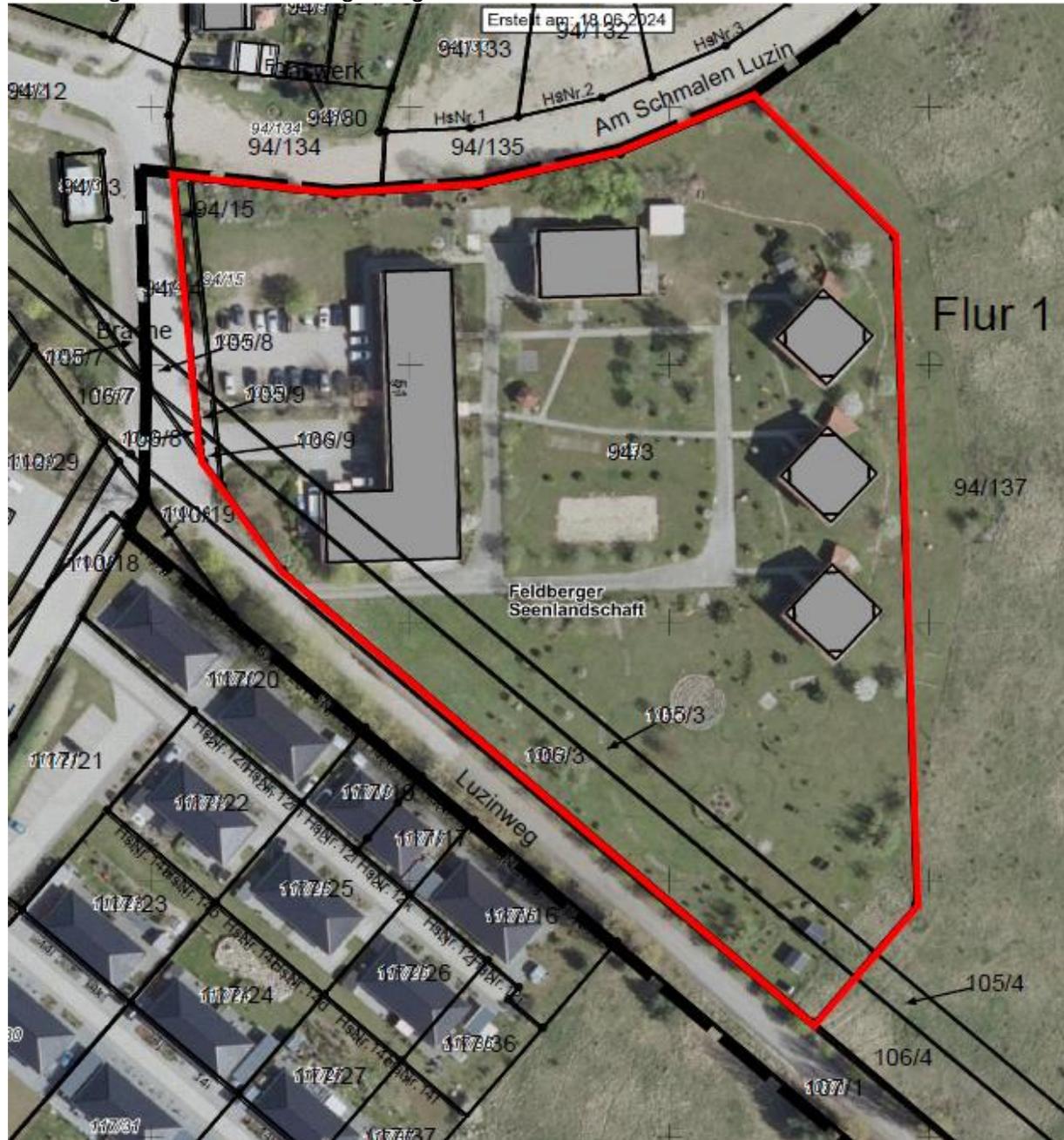
3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich südöstlich des Altstadtkernes von Feldberg, östlich der Bahnhofstraße und westlich des Schmalen Luzins.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 1. Änderung ist bebaut.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 18.06.2024

Das Hauptgebäude der ehemaligen Klinik ist 2-geschossig und im südlichen Teil eingeschossig. Hier befinden sich Büroräume der PflegeSonne GmbH, ein ambulanter Pflegedienst und die Küche Feldberg der AWO MST, die täglich 200 Essen kocht und Schulen, Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen und Privathaushalte versorgt. Im Osten befinden sich drei ehemalige Patientenhäuser, die 2-geschossig sind und heute als Wohngebäude des Senioren-Wohnparks der PflegeSonne GmbH genutzt werden. Das eingeschossige ehemalige Therapiegebäude im Norden der Anlage ist derzeit ungenutzt.

Im Norden und Südwesten grenzen Wohngebiete an den Plangeltungsbereich an. Wobei im Nordosten noch Erschließungsarbeiten laufen und die Bebauung mit Wohnhäusern erst begonnen hat (Bebauungsplan Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch den Luzinweg verkehrlich und technisch erschlossen. Die im Bau befindliche Straße Am Schmalen Luzin tangiert den Plangeltungsbereich im Norden.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Feldberger Seenlandschaft“.

Im Osten schließt eine Grünfläche an. Die Maßnahmenflächen und als Ausgleich festgesetzt Baumpflanzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung. Die vorhandene Hecke und der Teich im Norden sowie die vorhandenen Freiflächen des Baugrundstückes können unverändert erhalten bleiben, bei der geplanten Umnutzung des Geländes.

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist durch die Lage im wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 Baurecht für eine Klinik vorhanden. Die geplante Nutzung für ambulant betreute Wohngruppen ist jedoch nicht möglich, so dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 erforderlich ist.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 liegt die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft in einem ländlichen Gestaltungsraum, hat also keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

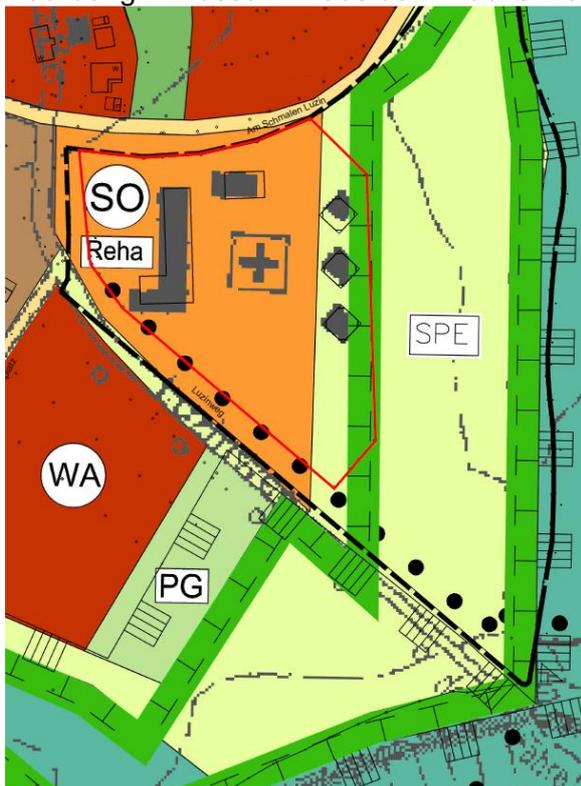
Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Hier wurde die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft als Grundzentrum ausgewiesen.

Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wird der Geltungsbereich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rehabilitation und der Osten als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, was nicht im vollen Umfang dem wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 entspricht.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Angestrebt wird eine Nutzungsänderung der „Fachklinik für Suchtkranke“ in „Ambulant betreute Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen“. Entsprechend der angestrebten Nutzungen ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, welches an andere Wohnbauflächen angrenzt, wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die NIMPRO GmbH, Ihlenfelder Straße 8a, 17034 Neubrandenburg, die Eigentümer der ehemaligen Suchtklinik ist.

6.2 Zielsetzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die vorhandenen Gebäude zu erhalten und umzunutzen in Seniorenwohngemeinschaften.

6.3 Vorhabenbeschreibung

6.3.1 Ausgangssituation

Die zu überplanende Fläche (ehemalige Suchtklinik) befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Feldberg. Die Nutzung der Küche Feldberg der AWO wird aufgegeben, weil die beabsichtigte Erweiterung auf 500 Essen täglich am Standort nicht möglich ist.

6.3.2 Bauvorhaben

Die vorhandenen Gebäude bleiben erhalten. Die ehemaligen Patientenhäuser im Osten werden zu Wohngebäuden umgenutzt. Das Hauptgebäude, in dem sich heute Büros der Pflege-Sonne GmbH und die Küche Feldberg befinden, wird so umgebaut, dass auch hier im Obergeschoss künftig Wohngruppen pflegebedürftiger Menschen untergebracht werden. Im Erdgeschoss bleiben die Büroräume des Pflegedienstes erhalten. Das ehemalige Therapiehaus soll für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Im Obergeschoss sind hier ebenfalls Büroräume in Planung.

Neubauten sind derzeit noch nicht geplant.

6.3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Luzinweg vorhanden. Es gibt zwei Grundstückszufahrten, die die Stellplätze des Objektes erschließen. Diese werden erweitert, so dass 45 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das Objekt ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

6.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Norden geplante Hecke ist zu schließen. Hier gelten die Festsetzungen des Ursprungsplans (Anlage 4) fort.

6.4 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Pflanzung der Hecke gemäß Anlage 4 des Ursprungsplans in der Anpflanzfläche wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Bestandteil wird auch das Verbot von Schottergärten.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft abzuschließen.

7. Planinhalt

7.1. Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vom Vorhabenträger beabsichtigte Nutzung Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen mit ambulanter Betreuung ist hier allgemein zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Das festgesetzte Maß wird mit den vorhandenen Gebäuden noch nicht ausgeschöpft, so dass spätere Erweiterungen möglich sind.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, dies entspricht dem Bestand im Plangeltungsbereich.

7.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann. Sie ist gegenüber dem wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 unverändert.

7.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgt über den Luzinweg und die Straße Am Schmalen Luzin, die den Plangeltungsbereich im Norden, Westen und Süden tangieren. Es gibt zwei Grundstückszufahrten im Westen zum Luzinweg.

7.3 Klimaschutz

Es gibt keine Wärmeplanung für die Gemeinde Feldberger Seenplatte, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden. Das Verfahren der Umnutzung statt Neubau ist zusätzlich ein flächenschonendes Verfahren und dient somit auch dem Klimaschutz.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ursprungsplan sah im Norden die Anpflanzung einer Hecke vor. Die dort vorhandenen Gehölze und der Teich wurden in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 zur Erhaltung festgesetzt. In einem Teilbereich im Westen fehlt die Hecke. Hier gilt das Anpflanzgebot mit der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan fort.

7.5 Nachrichtliche Übernahmen

7.5.1 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark NP2 Feldberger Seenlandschaft.

7.6 Hinweise

7.6.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

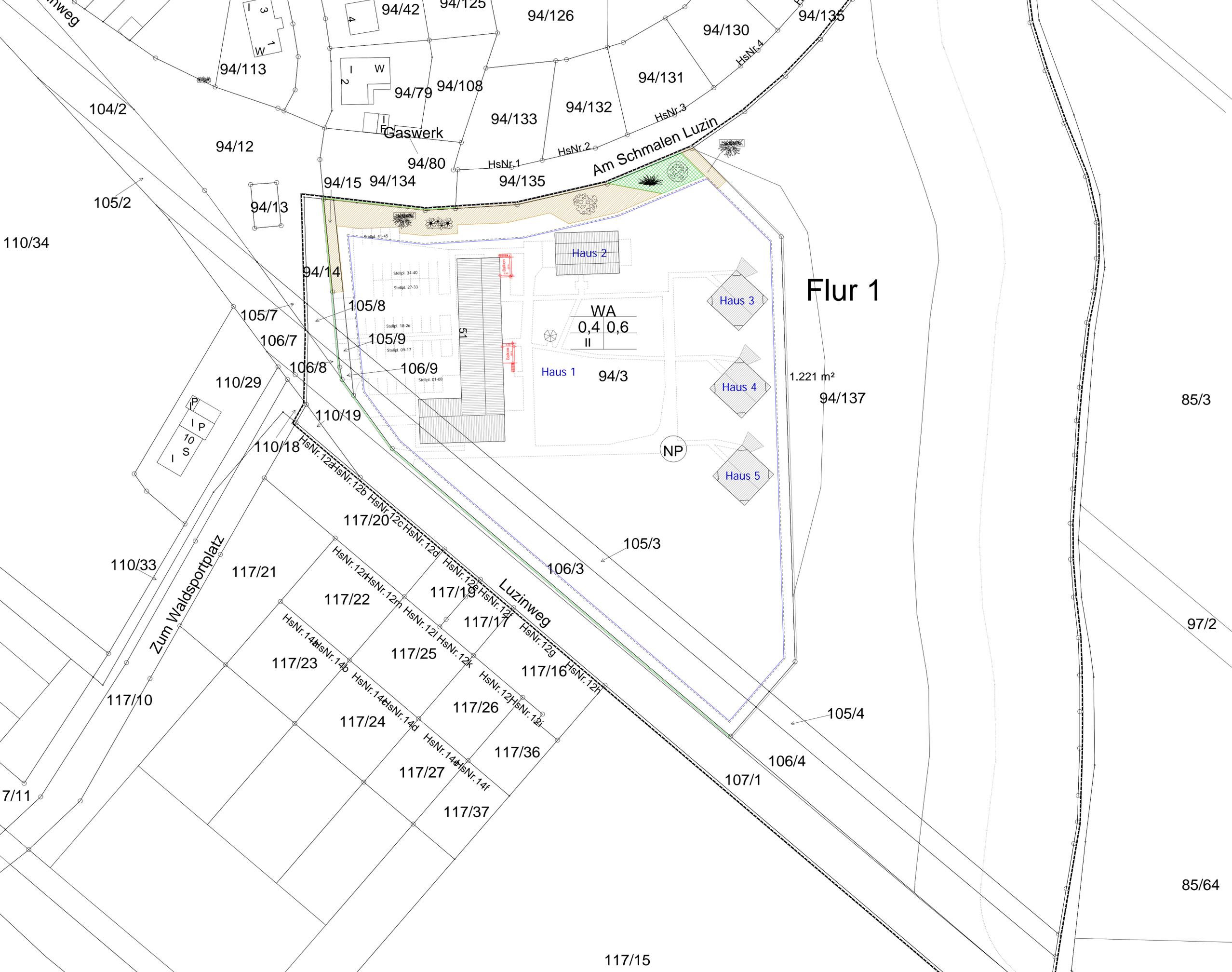
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft,

Die Bürgermeisterin

Siegel



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Anpflanzen: Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen

- Legende**
- Haus 1
4 Wohngruppen mit insgesamt 30 Zimmern und Büroflächen für den Pflegedienst im Erdgeschoss
 - Haus 2
Gemeinschaftsraum mit Küche und Büroflächen für den Pflegedienst im Obergeschoss
 - Haus 3
1 Wohngruppe mit 7 Zimmern
 - Haus 4
1 Wohngruppe mit 7 Zimmern
 - Haus 5
1 Wohngruppe mit 7 Zimmern

Datei: 03-24_240820_ve
 Datum: 20.08.2024 Maßstab: 1 : 500

Bauvorhaben & Bauort:
 Wohngruppen Feldberg

Luzinweg 51
 17258 Feldberg

Planung:
m² bauplan Dipl.-Ing. (FH) Jens Trettin

Hauerweg 12 - 17036 Neubrandenburg
 info@m2-bauplan.de - 0170 242 66 44

Bauherr:
 NIMPRO GmbH

Ihlenfelder Straße 8 a
 17034 Neubrandenburg

Vorhaben- und Erschließungsplan
 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2
 "Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg"
 OT Feldberg der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

FELDBERG

ANLAGE 4 / TEILA

Reha-Einrichtung für Suchtkranke
Stadt Feldberg
Amt Feldberg,
Kreis Mecklenburg-Strelitz

Freiflächengestaltungsplan

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Kahle
Architekt BDA + Partner
Brunsberg 6
22529 Hamburg

Cornelius Scherzer
freier Landschaftsarchitekt
Katharina-Petersen-Weg 11
30657 Hannover

Bearbeitung: Dietz / Scherzer,
Februar / Juni 1995



Reha-Einrichtung für Suchtkranke in Feldberg, Amt Feldberg, Kreis Mecklenburg-Strelitz

Freiflächengestaltungsplan

Erläuterungen zum Entwurf M 1 : 500 / 1 : 1.000

Übersicht

1. Beläge

- 1.1 Anlieferung LKW-befahrbar
- 1.2 PKW-Erschließung
- 1.3 Wege / Plätze
- 1.4 PKW-Stellplätze: Rasenpflaster
- 1.5 PKW-Stellplätze / Hausvorplätze: Schotterrasen

2. Oberflächenentwässerung

- 2.1 Hofeinläufe / Kastenrinnen
- 2.2 Versickerung von Dachflächenwasser
- 2.3 Entwässerungsmulden im Parkplatzbereich

3. Stütz- und Sitzmauern

- 3.1 Feldsteinmauer
- 3.2 Schichtenmauerwerk Klinker

4. Treppen

- 4.1 Blockstufen
- 4.2 Mauerwerksstufen

5. Erholungseinrichtungen

- 5.1 Spielfeld
- 5.2 Kinderspielbereich
- 5.3 Gartenpavillon / Grillplatz / Möblierung

6. Pflanzung

- 6.1 Freiwachsende Hecken / Feldgehölze
- 6.2 Geschnittene Hecken
- 6.3 Obstbäume
- 6.4 Gehölzpflanzung PKW-Stellplätze
- 6.5 Strauch- und Staudenpflanzung an den Gebäuden
- 6.6 Rasenflächen an den Gebäuden
- 6.7 Ruderalfluren / Magerrasen in Randbereichen
- 6.8 Bäume
- 6.9 Gehölze und Stauden im Nutzgarten

Im Anhang befindet sich eine überschlägige Massenermittlung mit Hinweisen zur Einstufung für die Eingriffsbilanz.

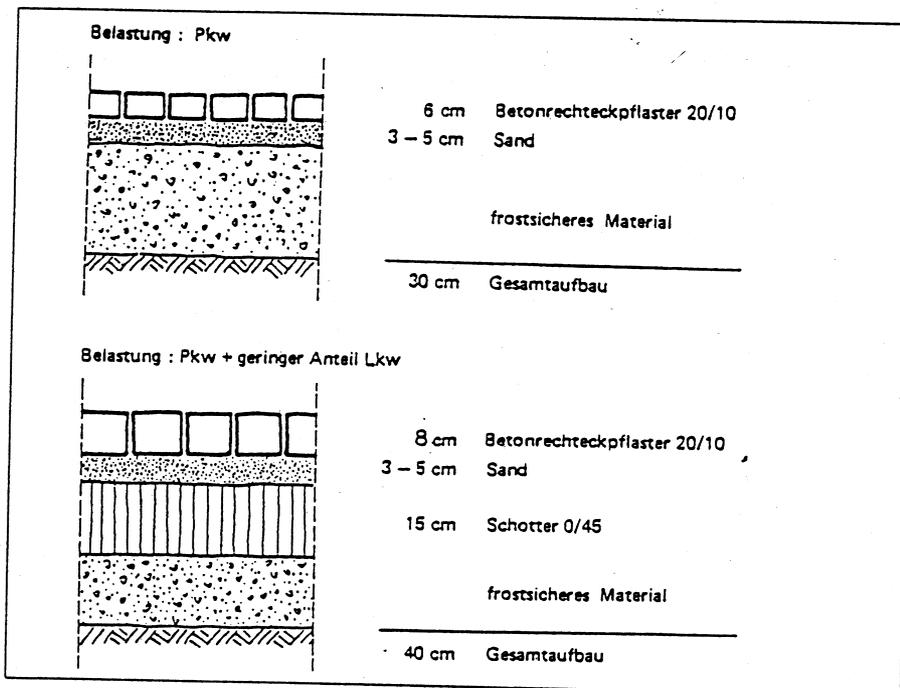
1. Beläge

1.1 Anlieferung LKW-befahrbar / Grundwasserschutz: Betonrechteckstein auf Asphalttragschicht

- 8 cm Betonrechteckpflaster
- 4 cm Splitt / Sand
- 10 cm bituminöse Tragschicht
- 20 cm frostsicherer Unterbau

1.2 PKW-Erschließung: Betonrechteckstein auf mineralischer Tragschicht

Beispiel aus NIESEL 1989:

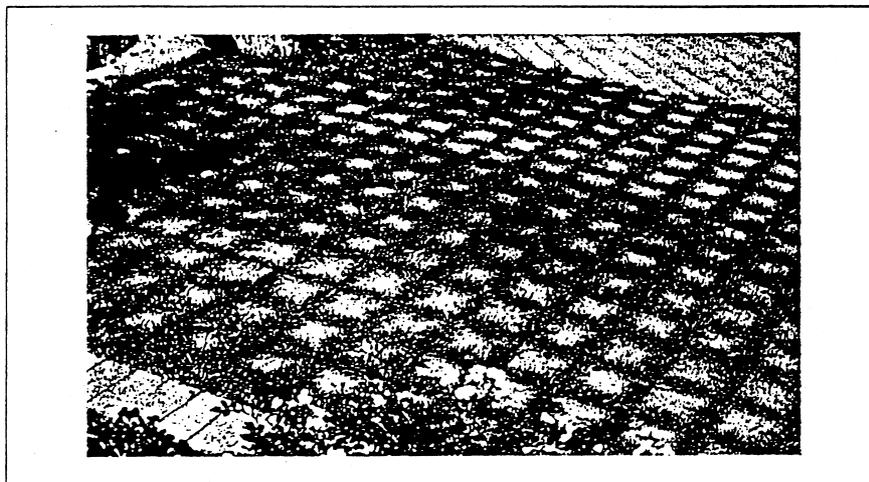
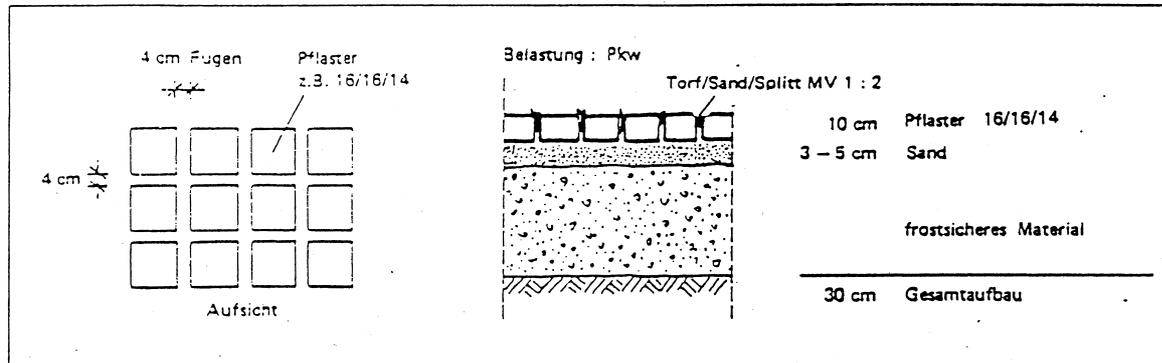


1.3 Wege / Plätze: Beton-Rechteckstein

- 6 cm Betonrechteckstein
- 3 cm Splitt / Sand
- 15 cm Kiestragschicht

1.4 PKW Stellplätze: Rasenpflaster aus Beton-Fugenstein

Beispiel aus NIESEL 1989



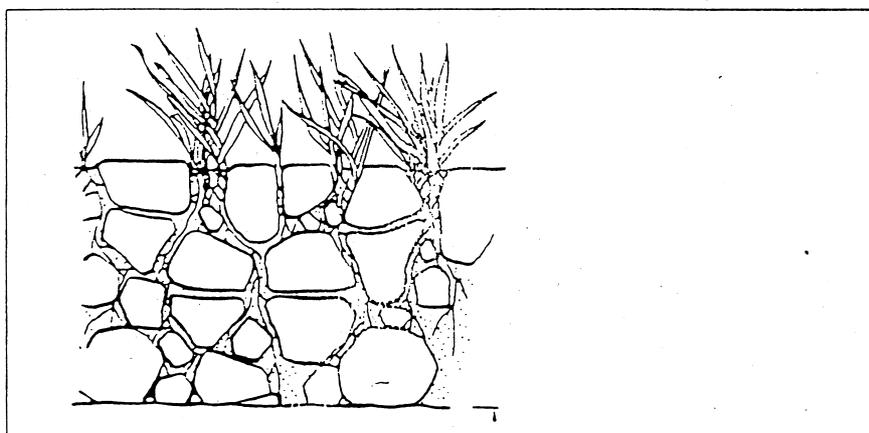
1.5 PKW-Stellplätze / Hausvorplätze: Schotterrassen

10 cm Schotterrassen (80 % Schotter 32/45, 20 % humoser Oberboden), Ansaat: 10g/qm RSM 2.2

15 cm Tragschicht (bei PKW-Stellplätzen)

15 cm frostsicheres Material (bei PKW-Stellplätzen)

Beispiel für Durchwurzelung



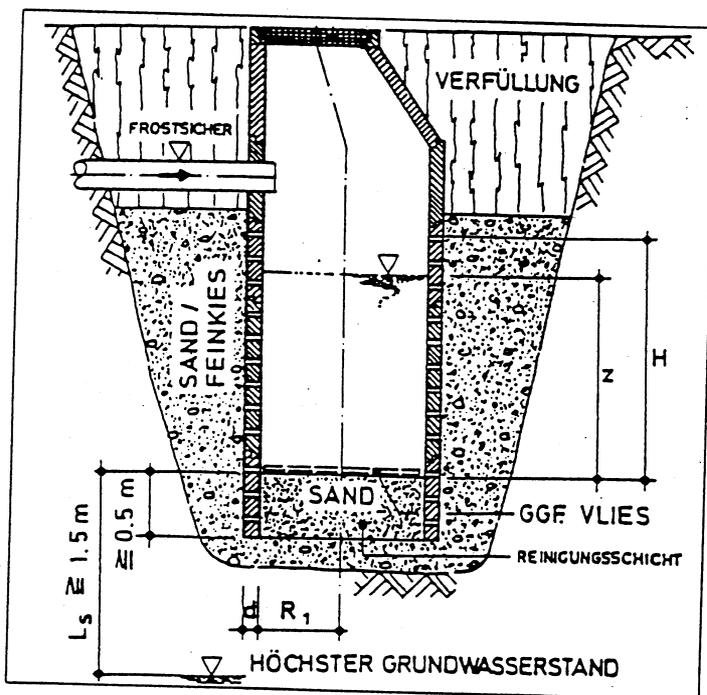
2. Oberflächenentwässerung

2.1 Hofeinläufe / Kastenrinnen

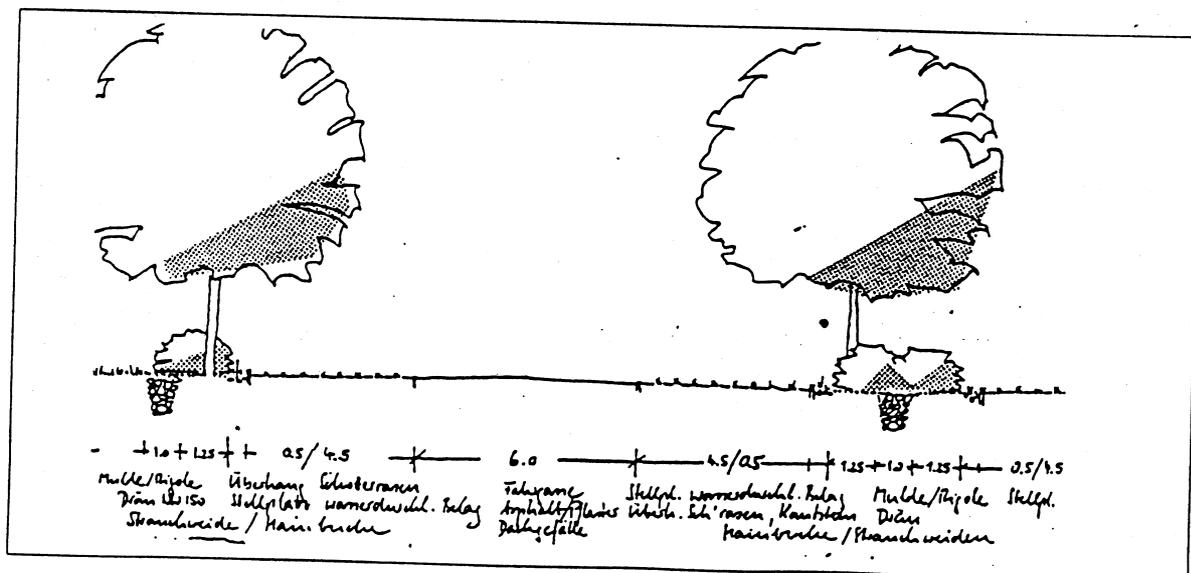
Im Bereich überfahrener Flächen in B 25, bei Fußwegen und Plätzen im Gefälle in B 15.
 Schmale Fußwege entwässern in angrenzende Vegetationsflächen.
 Abläufe an der Heizölanlieferung mit Ölabscheider.

2.2 Versickerung von Dachflächenwasser

Beispiel aus ATV 1990



2.3 Entwässerungsmulden im Parkplatzbereich (Beispiel)

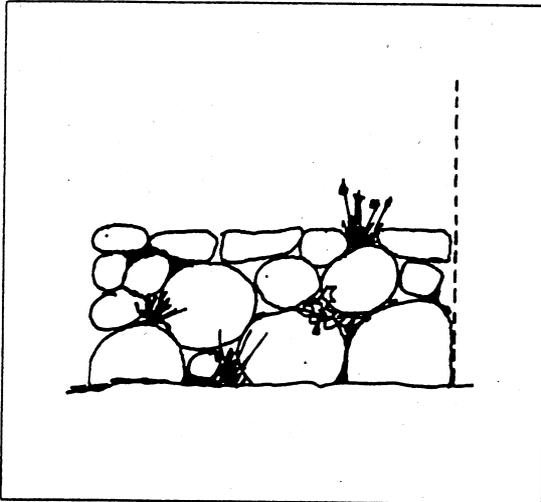


3. Stütz- und Sitzmauern

3.1 Feldsteinmauer

Höhe 50 cm, Basis 100 cm, Krone 70 cm

Skizze: Feldsteinmauer



3.2 Schichtenmauerwerk, Klinker

Höhe 50 cm, Läuferverband, Rollschicht auf Fundament B 15, 80 cm tief.

4. Treppen

4.1 Blockstufen mit unstarrer Gründung

13 cm Blockstufen Beton sandgestraht
3 cm Mörtelbett
40 cm Tragschicht aus Kiessand, verdichtet

4.2 Mauerwerksstufen mit starrer Gründung

Klinker-Rollschicht
3 cm Mörtelbett
80 cm Vollfundament B 15

5. Erholungseinrichtungen

5.1 Spielfeld

Spielfeld, Rasen-, Tennen oder Kunststoffoberfläche, 14 x 28 m
(2 x Freizeitspielfeld I)

Ausbildung orientiert an DIN 18035

5.2. Kinderspielbereich

Ausstattung orientiert an ARGEBAU 1987: z.B.
Sandkasten, Schwingpferde, Rutsche, Schaukel

5.3. Gartenpavillon / Grillplatz / Möblierung

Holzständerbauweise, holzverschalt, Dachdeckung Bitumenpappe oder Zinkblech,
Boden Holz. Grundfläche 20 qm

Grill, gemauert.

Mobile Gartenmöbel (Liegen, Stühle, Tische), Stahlrohr, kunststoffbeschichtet, grau oder dunkelgrün.

6. Pflanzung

6.1 Freiwachsende Hecken / Feldgehölze

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Prunus padus</i>	(Trauben-Kirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 40-60 cm.

Pflanzschema: unregelmäßige Pflanzung, Dichte je nach Art mindestens 2, höchstens 1 Pflanze pro Quadratmeter

Bäume in Einzelstellung:

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

Pflanzqualität:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb mit Ballen, StU 12 - 14 cm

6.2 Geschnittene Hecke

<i>Fagus sylvatica</i>	(Rot-Buche)
------------------------	-------------

Pflanzqualität:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, aus weitem Stand, ohne Ballen, Höhe 125 - 150 cm

Pflanzschema: drei Pflanzen pro laufender Meter

6.3 Obstbäume

Apfelsorten:

'Doberaner Renette'
'Dülmener Rosenapfel'
'Charlamowsky'
'Roter Boskop'
'Purpurroter Cousinot'
'Gelber Richard'
'Adersleber Calvil'
'Zitronenapfel'

Birnensorten:

'Nordhäuser Winterforelle'
'Alexander Lucas'
'Conferenz'
'Gute Graue'

Zwetschensorte:

'Hauszwetsche'

Pflaumensorten:

'Anna Späth'
'Ontariopflaume'

Reneklodensorte:

'Große Grüne Reneklode'

Süßkirschsorte:

'Büttners rote Knorpel'

Walnußsorten:

'Veredelungen'

Pflanzqualität: handelsübliche Obsthochstämme, StU > 7 cm.

6.4 Gehölzpflanzung PKW-Stellplätze

Bäume:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Pflanzqualität:

Solitär-Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb aus extrem weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm, Höhe 300 - 350 cm.

Pflanzschema: mindestens 1 Baum je 4 befestigte Stellplätze (außer: Stellplätze in Schotterrasen)

Sträucher / Geschnittene Hecke:

Fagus silvatica (Rotbuche)

Pflanzqualität:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, aus weitem Stand, ohne Ballen, Höhe 125 - 150 cm

Pflanzschema: drei Pflanzen pro laufenden Meter

Bodendeckende Gehölze:

Euonymus fortunei var. radicans (Spindelstrauch)
Hedera helix (Efeu)
Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)

Pflanzqualität: mehrtriebzig, 30 - 40 cm, mit Topfballen

Pflanzschema: 5 Stück pro Quadratmeter

6.5 Strauch- und Staudenpflanzung an den Gebäuden

Solitärgehölze:

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Forsythia suspensa var. fortunei (Forsythie)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum fragrans (Duft-Schneeball)
Viburnum opulus (Schneeball)

Pflanzqualität: Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Bodendeckende Sträucher und Stauden:

Ajuga reptans	(Günsel)
Geranium grandiflorum	(Storchschnabel)
Hedera helix	(Efeu)
Hypericum calycinum	(Hartheu)
Lamium galeobdolon	(Taubnessel)
Lavandula angustifolia	(Lavendel)
Potentilla fruticosa	(Fingerstrauch)
Rosa nitida	(Glanzrose)
Rosa pimpinellifolia	(Dünenrose)
Pulmonaria angustifolia	(Lungenkraut)
Vinca minor	(Immergrün)
Waldsteinia ternata	(Golderdbeere)

Pflanzqualität: handelsübliche Topfware

Pflanzschema: in Gruppen, Dichte je nach Art mindestens 3, höchstens 10 Pflanzen pro Quadratmeter.

6.6 Rasenflächen an den Gebäuden

Gebrauchsrasen - Trockenlagen (RSM 2.2)

6.7 Ruderalfluren und Magerrasen im Randbereich

Erhaltung der ausdauernden Ruderalfluren durch Mahd alle 2 - 3 Jahre, gestaffelt nach Teilstücken zur Erhaltung des Lebensraumangebotes für Insekten.

Pflanzung von Obstgehölzen, für Streuobstwiesen geeignet z.B. Apfelsorten:

- 'Gelber Edelapfel'
- 'Schöner von Boskoop'
- 'Goldparmäne'

Pflanzqualität: handelsübliche Obsthochstämme, StU > 7 cm.

Überführung von Teilflächen der vorhandenen Brache in Magerrasen:

Aushagerung durch zweimalige Mahd / Jahr und Abfuhr des Mähgutes über die Dauer von 3 Jahren. Lockerung der vorhandenen Vegetationsnarbe, Einsaat von 2,5 - 5 g autochthonem Saatgut der örtlichen basischen Magerrasen. Ersatzweise handelsübliches Saatgut für trocken-saure Magerrasen z.B.

<i>Achillea millefolium</i>	(Schafgarbe)
<i>Anthemis tinctoria</i>	(Färberkamille)
<i>Anthyllis vulneraria</i>	(Wundklee)
<i>Campanula rotundifolia</i>	(Rundblättrige Glockenblume)
<i>Corynephorus canescens</i>	(Silbergras)
<i>Dianthus deltoides</i>	(Heidenelke)
<i>Dianthus carthusianorum</i>	(Karthäuser-Nelke)
<i>Genista tinctoria</i>	(Färberginster)
<i>Hieracium pilosella</i>	(Langhaariges Habichtskraut)
<i>Knautia arvensis</i>	(Wiesen Knautie)
<i>Leucanthemum vulgare</i>	(Margerite)
<i>Potentilla argentea</i>	(Silber-Fingerkraut)
<i>Prunella grandiflora</i>	(Großblütige Braunelle)
<i>Salvia pratensis</i>	(Wiesen-Salbei)
<i>Sanguisorba minor</i>	(Kleiner Wiesenknopf)
<i>Scabiosa columbaria</i>	(Taubenskabiose)
<i>Teucrium chamaedrys</i>	(Edel-Gamander)
<i>Thymus pulegioides</i>	(Feld-Thymian)
<i>Thymus serpyllum</i>	(Wilder Thymian)
<i>Veronica officinalis</i>	(Echter Ehrenpreis)

Pflege: Schafbeweidung oder zweimalige Mahd / Jahr. Abtransport des Mähgutes.

6.8 Bäume im gärtnerisch gestalteten Bereich der Außenanlagen

Pflanzreihe an der Verwaltung:

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rotdom)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt aus extrem weitem Stand mit Drahtballierung, StU 12-14 cm

Sporthalle:

Malus 'Doberaner Renette'

Beschäftigungstherapie:

Malus 'Goldparmäne'

Pflanzqualität: Obst-Hochstamm, Stammumfang handelsüblich (> 7 cm)

Luzinweg:

Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, StU 16-18 cm, Höhe 300 - 350 cm.

6.9 Gehölze und Stauden im Nutzgarten

Gehölze:

<i>Buxus sempervirens</i>	(Buchsbaum)
<i>Hibiscus syriacus</i> in Sorten	(Garten-Eibisch)
<i>Hydrangea macrophylla</i>	(Hortensie)

Beerenobst:

Brombeere in Sorten
Himbeere in Sorten
Johannisbeere in Sorten
Stachelbeere in Sorten

Ausdauernde Gewürz- und Küchenkräuter:

<i>Allium schoenoprasum</i>	(Schnittlauch)
<i>Artemisia dracunculoides</i>	(Estragon)
<i>Artemisa vulgaris</i>	(Beifuß)
<i>Mentha x piperita</i>	(Pfefferminze)
<i>Origanum vulgare</i>	(Majoran)
<i>Rosmarinus officinalis</i>	(Rosmarin)
<i>Salvia officinalis</i>	(Salbei)
<i>Satureja montana</i>	(Bohnenkraut)
<i>Thymus vulgaris</i>	(Thymian)

Pflanzqualität: je nach Art und Verwendungszweck.

Gegenstand	Einheit	Entwurf 2/95	Einstufung Eingriffsbilanz
5. Ausstattung			
5.1 Kleinspielfeld Kunststoff 13 x 24 m	qm	310	10.510
5.2 Kinderspielbereich mit Geräten	qm	220	10.530
5.3 Gartenpavillon Holz, am Grillplatz	qm	20	10.710
6. Pflanzungen			
6.1 Feldgehölzfläche, im Durchschnitt 1,5 Stck/qm	qm	1.100	02.400
6.2 Hecke geschnitten, 3 Stck/lfdm	lfdm/qm	200	02.400
6.3 Obstbäume	27 Stck		04.110
6.4 Straßenbäume über Stellplätzen	15 Stck		04.110
Strauchpflanzungen in Mulden 1,5 Stck/qm	qm	240	02.400
6.5 Strauch- und Staudenpflanzung an Gebäuden 3-10 Stck/qm, im Durchschnitt 8 Stck/qm	qm	1.000	11.221
6.6 Rasenflächen an Gebäuden (Gebrauchsrasen)	qm	4.200	11.221
6.7 Anlage von Magerrasen im östl. Randbereich (Verzahnung mit angrenzender Fläche)	qm	1.530	06.430
6.8 Laubbäume	26 Stck		04.110
6.9 Nutzgarten	qm	1.100	11.212
7. Gebäude			
Gebäudegrundfläche	qm	3.100	10.710
Fläche gesamt	qm	16.170	

Überschlägige Massenermittlung

(Nur Grundstück Reha-Einrichtung ohne Luzinweg und östlich angrenzende geplante Obstwiese)

Gegenstand	Einheit	Entwurf 2/95	Einstufung Eingriffsbilanz	
1. Beläge				
1.1	Betonstein 20/10/8cm, Asphalttragschicht	qm	210	10.510
1.2	Zufahrt Betonrechteckstein 20/10/8cm	qm	610	10.510
1.3	Fußwege/Plätze Betonrechteckstein 20/10/6cm	qm	1.380	10.540
1.4	Rasenpflaster Beton-Fugenstein 20/20/8cm	qm	420	10.540
1.5	Schotterrasen Stellpl. /Hauseingangsbereiche	qm	500	10.530
2. Entwässerung				
2.1	Hofabläufe, Ölabscheider, Dränrinne	Stck/lfdm		
2.2	Versickerungsschächte Dachwasser	Stck		
2.3	Entwässerungsmulden Parkplatz (siehe 6.4)			
3. Mauern				
3.1	Feldsteinmauer, Höhe 50, Basis 100, Krone 70 cm alternativ:	lfdm/qm	40	10.510
3.2	Ziegelmauer, Höhe 50 auf Fundament 80 cm	lfdm/qm		
4. Treppen				
4.1	Treppenanlage, Blockstufen Beton auf Kiesfundament alternativ:	lfdm/qm	20	10.510
4.2	Mauerwerkstreppen, Klinker auf Vollfundament B 15, 80 cm	qm		