

Stadt Vetschau/Spreewald

Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	BV-StVV-574-08 601-1-mö 03.03.2008 Bauamt Gabriele Möbius				
Beratungsfolge			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
22.05.2008 Hauptausschuss 29.05.2008 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald 11.06.2008 Ortsbeirat des Ortsteiles Naundorf						
Betreff Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB) gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB), Nr. 03/2008 "Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf" der Stadt Vetschau/Spreewald für den Ortsteil Naundorf Aufstellungsbeschluss						

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB) Nr. 03/2008 „Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf“ gem. § 12 Baugesetzbuch der Stadt Vetschau/Spreewald für den Ortsteil Naundorf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Grundstücke der Gemarkung Naundorf, Flur 1, und wird begrenzt

im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft in einem für Retention (Rückhaltung) geeigneten Gebiet sowie teilweise dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/1992 „Eigenheimbau Naundorf, Dorfstr. 36 a-c“,

im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
im Süden durch einen Graben (Gewässer 2. Ordnung) sowie die Straße zum Naundorfer Ausbau,

im Westen durch einen Graben (wie vor) sowie die Naundorfer Dorfstraße (siehe Anlage 1 als Übersichtsplan, Stand 04/2008).

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Beschlussbegründung

Zielvorstellungen; Ableitung des VB

Die Gemeinden haben gem. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Bauleitpläne (hier VB) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Dies ist mit dem beantragten Vorhaben beabsichtigt.

Die zu überplanende Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt

Vetschau/Spreewald als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Da der VB nicht aus dem FNP abgeleitet werden kann, ist für die Umsetzung des Vorhabens der FNP parallel zu **ändern**, damit dem Vorhaben kein öffentlicher Belang (Darstellung im FNP) entgegensteht. Ziel ist, für das Vorhaben im FNP eine Sonderbaufläche „Gesundheitstourismus“ auszuweisen.

Geltungsbereich des VB

Ein vormaliges Gehöft befindet sich auf der zu beplanenden Fläche und ist derzeit ungenutzt. Der Standort ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) gemäß der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu beurteilen.

Die Planfläche wurde von Familie Lewerenz, Berlin, erworben. Die mit Antrag vom 05.02.2008 von der Familie beantragte Planaufstellung soll entschieden werden.

Gemäß diesem Antrag werden vom Bauherren alle Kosen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleistungen bzw. Anlagen übernommen. Das Gleiche gilt für eventuelle Ersatzmaßnahmen.

Die Größe des zu überplanenden Flurstückes 151 beträgt 12.250 m². Die Zuwegung kann nur über den stadteigenen Graben (Gewässer 2. Ordnung) Flst. 153 (teilw.) der Flur 1, erfolgen. Es ist zu beachten, dass der Graben in der Örtlichkeit teilweise auf dem Flurstück der gemeindeeigenen Straße verläuft. Die vorhandene Zuwegung (Überfahrt über den an der Stelle verrohrten Graben) wird erhalten und für das geplante Vorhaben instand gesetzt.

In den Spreewald-Gebieten sind Streusiedlungen sowie diese Gehöfte als Siedlungssplitter typisch, da man auf natürlich vorhandene „Kaupen“ (Sandvorkommen, die für Bebauungen geeignet sind), baulich angewiesen war. Die Fließe, Gräben und Überschwemmungsgebiete des Spreewaldes bedingten somit diese splittermäßige Besiedlung.

Um dieses Gehöft in seiner landschaftlich reizvollen Lage einer neuen touristischen Nutzung zuzuführen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig, um das Planungs- und Baurecht zu sichern.

Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz.

Die alte Streuhofbebauung wird im äußeren Erscheinungsbild so weit als möglich erhalten; abzutragende Gebäude werden in den alten historischen Abmessungen in Holzbauweise neu errichtet. Es ist an der Stelle zu beachten, dass das Vorhaben „Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf“ auf Grund seiner Anforderungen an die Umgebung auf dem geplanten ländlichen Grundstück einen idealen Standort bietet.

Es ist zu beachten, dass das Vorhaben auf Grund seiner speziellen Anforderungen an die Umgebung auf dem geplanten Grundstück einen idealen Standort findet. Für die Umsetzung von zur Schulmedizin alternativen Vorbeugungs- und Heilansätzen und die Durchführung von Kursen und Behandlungen, die der Vorsorge, Entspannung und Erholung dienen, ist um die Anlage eine Ruhezone für die Klienten/Kunden erforderlich, die sich im dicht bebauten Innenbereich auf einem durchschnittlich großen Grundstück nicht realisieren lässt. Deshalb ist dieser Standort im Außenbereich für das Vorhaben prädestiniert.

Für die Planung ist eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB erforderlich. Das ermittelte Ergebnis ist in einem Umweltbericht zu bewerten und zu beschreiben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung. Die Ermittlungen aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sollen hierfür mit herangezogen werden.

Ein **Durchführungsvertrag** zur Umsetzung des Vorhabens ist vom Investor der Stadt Vetschau/Spreewald anzubieten.

Art und Maß der Nutzung

Der Investor beabsichtigt, das vorgenannte Flurstück für die private Wohnnutzung, zur gewerblichen und touristischen Nutzung mit Praxis und Seminarangeboten im Gesundheitsbereich (Shiatsu, Yoga) sowie zur Vermietung an Gäste zu nutzen.

Freiflächen/Nebenanlagen

Geplant sind als einzelne Nutz- und Aufenthaltsbereiche:
Eingangs- und Kommunikationsbereich,

- Frühstücks- und Sonnenterrassen
- Blumengarten
- Kräutergarten,
- Streuobstgarten
- Meditationsbereich,
- Biosphärenbereich mit Teichanlage.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück zu errichten.

Beachte: Ausschließungsgründe nach § 28 GO!

Finanzielle Auswirkungen: keine

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Amtsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	------------	---------------