

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4**

für das Gebiet:  
der Gemeinde:

Flurstück 604 d  
Cunewalde, Landkreis Bautzen

# **Planbegründung -Fortschreibung-**

**PLANBEGRÜNDUNG  
VORHABEN- UND ERSCHLIEZUNGSPLAN**

---

**FORTSCHREIBUNG**

**BAUVORHABEN:**

**ALTENPFLEGEHEIM CUNEWALDE  
UM- UND NEUBAU**

<b>Flurstück-Nr.</b>	<b>604 d</b>
<b>Gemeinde</b>	<b>Cunewalde</b>
<b>Gemarkung</b>	<b>Mittelcunewalde</b>
<b>Landkreis</b>	<b>Bautzen</b>

**Vorhabenträger:**

**Arbeiter-Samariter-Bund  
Ortsverband Löbau e. V.  
Güterstraße 14  
02708 Löbau  
Tel.: 03585 - 86640  
Fax: 03585 - 866433**

**Planverfasser:**

**Bauplanung Sachsen GmbH  
Architektur- und Beratungsbüro Dr. Körner  
Tannenstraße 4  
01099 Dresden  
Tel.: 0351 - 8186464  
Fax: 0351 - 8186475**

**Inhalt:**

**Deckblatt + 5 Seiten**

**Dresden, den 30. 03. 1998**

  
**Dr. Körner  
Leiter des  
AB-Büros**

## **1. Zielstellung**

Ältere Einrichtungen der Altenhilfe, wie am Beispiel der Altbausubstanz des bestehenden Altenpflegeheimes Cunewalde ersichtlich, entsprechen bei weitem nicht mehr den heutigen Vorstellungen über Wohnen, Betreuung, Versorgung und Pflege im Alter. Die Gründe der geringen Standards der seinerzeit geschaffenen Alten- und Pflegeheime sind aber nicht bei den Trägern dieser Einrichtung zu suchen, sondern basieren vielmehr auf damals geltenden Richtlinien bzw. finanziellen Möglichkeiten des Landes.

Desweiteren wandelt sich in bestehenden stationären Altenhilfeeinrichtungen das Bewohnerbild: Während die relativ rüstigen älteren Menschen ambulante Dienste in Anspruch nehmen, wird sich die Bewohnerschaft in den Einrichtungen der stationären Pflege zu schwerer Pflegebedürftigkeit bzw. gerontopsychiatrischen Erkrankungen verändern.

Diese Erkenntnisse und Erfahrungen einschließlich der heutigen Anforderungen an moderne Altenhilfeeinrichtungen sind in den Bewertungskriterien für Investitionen der stationären Altenhilfe im Freistaat Sachsen vom Dezember 1994 formuliert. Diese inhaltlichen Forderungen führen bei der sachlichen Bewertung des derzeitigen Standortes Cunewalde dazu, daß die im Altenhilfeplan des Landkreises Bautzen bestätigten 40 Heimplätze im Altbau weder flächenmäßig noch funktionell unterzubringen sind, und somit ein Erweiterungsneubau zur Erhaltung des Standortes Altenpflegeheim Cunewalde, Czornebohstraße, unumgänglich ist.

Dieser Situation trägt auch die prinzipielle Zustimmung des Koordinierungsausschusses für Altenhilfe im Freistaat Sachsen vom 6. 11. 96 für den Um- und Neubau des bestehenden Heimes des Arbeiter-Samariter-Bundes mit Zielstellung 40 Heimplätze Rechnung.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Standort des Altenpflegeheimes des Arbeiter-Samariter-Bundes, Ortsverband Löbau e. V., befindet sich in nördlicher Lage zur Gemeinde Cunewalde als Einzelbebauung mit direkter Straßenanbindung an die Gemeindemitte (Entfernung ca. 1,2 km). Unterhalb des Czorneboh gelegen, ist das Grundstück in das Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland" integriert, wobei die mit dem Neubau geplante Fläche durch Erlaß des Landratsamtes vom 21.10.98 gemäß der Antragstellung der Gemeinde bzw. des Bauherrn aus dem LSG bereits ausgegliedert wurde.

Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Flurstück-Nr. 604 d der Gemarkung Mittelcunewalde. Es stellt sich am Fuße des Czorneboh in leichter Hanglage, Geländeneigung mit ca. 5,5 - 6,5 % nach Süd, dar und wird geprägt durch:

- Altbaubestand (Heim, Verwaltung, alte Liegehalle, Schuppen)
- Baumbestand (Streuobstwiese, Nadelholz, Weidenreihe)
- Rasenflächen
- Feuerlöschteich

Die Abmessungen des Flurstücks und damit des Plangebietes betragen ca. 90 x 125 m.

### **3. Übergeordnete und angrenzende Planungen**

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Cunewalde vom 5. 2. 97 und nach telefonischer Rücksprache beim Landratsamt Bautzen am 24. 2. 97 wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 24. April 1993, § 7, erarbeitet. Zu diesem Plangebiet gibt es derzeit keine Bebauungsplanung nach § 30 (1) BauGB, es handelt sich außerdem um eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB.

Nach entsprechender Auslegung und Beteiligung der öffentlichen Träger und Nachbarn sowie entsprechend der Abwägungsbeschlüsse des Gemeinderates Cunewalde vom 9.7.97 erfolgte eine Überarbeitung mit dem Ziel, anerkannte Bedenken und Hinweise in die Planung einzuarbeiten. Das Ergebnis der Überarbeitung des V-E-Planes in der Fortschreibung zum Planstand April 1997 liegt nun in der vorliegenden Fassung vom 30.3.98 zur endgültigen Bestätigung vor.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cunewalde ist dieses Flurstück als Sondergebiet bereits ausgewiesen.

Der Antrag zur Ausgliederung eines notwendigen Teiles des Flurstückes 604 d aus dem Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland", zwingend erforderlich zur Erzielung des Baurechtes, wurde durch die Gemeinde Cunewalde parallel zur V/E-Planung gestellt und, wie bereits unter Punkt 2. formuliert, positiv beschieden.

### **4. Städtebauliche Konzeption**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt und geprägt sein von nachfolgenden Faktoren:

- Umbau und Modernisierung des Altbaus sowie Schaffung eines Neubaus mit direkter Anbindung an den Altbau unter Berücksichtigung des funktionell notwendigen Flächenbedarfs (40 Heimplätze entsprechend ca. einer genutzten Gesamtnettogrundrißfläche von 2000 m ) für ein Altenpflegeheim
- Einordnung des Neubaus zum Altbau und ins Grundstück (Besonnung, Schutz der Fledermauskolonie, Erhalt der Streuobstwiese)
- Abriß der Nebengebäude
- Rekonstruktion und Umnutzung der nicht für das Pflegeheim ausgewiesenen Flächen (KG, DG) des Altbaus

Eine Einordnung des Neubauvorhabens Altenpflegeheim als Einzelbaukörper, losgelöst vom Altbau, ist aufgrund der bestehenden Randbedingungen Naturschutz, Verkehrserschließung, Grundstückszuschnitt, funktionelle Erfordernisse einerseits sowie andererseits der Auflage des Staatsministeriums für Soziales den Altbau, weiterhin für das Pflegeheim anteilig zu nutzen, nicht möglich.

## **5. Architektonische Konzeption**

Der Altbau, bei dem in den zurückliegenden Jahren schon umfangreiche Rekonstruktionen, z. B. der Fassade, erfolgten, wird prinzipiell in seiner Gestalt, außer kleineren funktionell erforderlichen Veränderungen, bestehen bleiben bzw. durch den Rückbau der Stahlaußentreppe sein "altes Gesicht" zurückerhalten. An seine Seite ist ein Neubau zu setzen, der gestalterisch mit den Formen und Materialien der hiesigen Umgebung untersetzt wird (Putzfassade, Ziegeldach), aber kein Abbild und Kopie des Altbaus sein sollte. Der Neubau muß sich leicht an den Altbau anfügen, über einen Verbinder mit diesem eine gestalterische und funktionelle Einheit bilden sowie mit seiner eigenen geneigten Dachkonstruktion den Altbau nicht erdrücken, aber doch seine Eigenständigkeit hervorzeigen. Daraus resultiert auch, daß der Anschluß Neubau - Altbau nicht in die gewaltige Dachlandschaft des Altbaus eingreift, sondern flach und leicht in Terrassenform als transparenter Baukörper das Bindeglied darstellt, was auch der niedrigeren Firsthöhe des Neubaus geschuldet ist.

Aus diesen gestalterischen und auch funktionellen Erwägungen heraus sollte der Neubau als Dachlandschaft eine Kombination von ziegelgedecktem Sattel- oder Pultdach mit Firstversatz, welches sich in den Landschaftsraum einfügt und den Standort dem Besucher öffnet, und Flachdach als unmittelbare Anbindung an die bestehende schöne Bausubstanz erhalten. Höhenmäßig ist festzulegen, daß der First des Neubaus unter dem First des Albaus liegen muß, was auch durch die unterschiedliche Anzahl Vollgeschosse erreicht wird.

Festsetzungen Neubau:

- Mauerwerksbau mit Putzfassade
- Dach mit max. 25° Dachneigung, Ziegeldeckung
- "leichter" Verbinder mit Terrassendach, evtl. übergreifend auch auf Hauptneubaugebäude
- 3 Vollgeschosse

Weitere detailliertere Festsetzungen wurden nach der ersten Auslegung in den Textteil B aufgenommen und sind dort nachzulesen. Eine Vorlage und Bestätigung von Fassaden für den geplanten Neubau kann derzeit noch nicht erfolgen, da das APH als Zuwendungsbau nur nach Zustimmung und positiver Stellungnahme der Fördermittelgeber realisiert werden kann. Hierbei sind jedoch funktionelle Veränderungen, die auch eine Korrektur der Außenansichten nach sich ziehen, nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind zumindest die Gestaltungsmittel im Text sehr detailliert beschrieben.

## **6. Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Standortes ist schon derzeit gesichert und erfolgt von Mitte Cunewalde über die Czornebohstraße direkt zum Objekt. Da die Heimkapazität mit geplanten 40 Heimplätzen (derzeit 38 Bewohner) im Prinzip nicht verändert wird, ist diese Anbindung als ausreichend anzusehen.

## **7. Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen und gemäß Verwaltungsvorschrift zur SächsBO vom 8. 4. 92 auszuweisenden 6 Stellplätze werden bereits zum heutigen Tag mit 16 Stellplätzen erfüllt, so daß es keiner Erweiterung bedarf.

## **8. Grünkonzeption/Naturschutz**

Aufgrund der Zuordnung des Neubaus auf die Ostseite des Altbaus werden die Nistplätze der artengeschützten Mopsfledermäuse erhalten. Ebenso wird die im Südosten des Grundstücks befindliche Streuobstwiese durch den Neubau nicht beeinflusst, sollte aber in der Freiflächenkonzeption durch Neupflanzungen/ Erweiterungen angereichert werden.

Der östlich des Altbaus in Reihung gewachsene Nadelholzbestand bzw. die südlich gelegene Reihung mit Weiden sollte, so auch die Meinung der Unteren Naturschutzbehörde, begutachtet und entsprechend der Neubebauung reduziert werden. Ein Ausgleich wird hier in der Ergänzung innerhalb der Streuobstwiese bzw. der Bepflanzung der Abrißflächen geschaffen.

Außerdem werden die durch den Abriß alter Gebäude (ca. 600 m Grundfläche) geschaffenen Flächen in die Freiflächenplanung und damit Grünplanung einzubeziehen sein und einen Ausgleich für die durch den Neubau reduzierte Grünfläche bringen (Neubau: max. 800 m bebaute Fläche, davon derzeit ca. 450 m Rasenfläche)

Die konkreten Festlegungen zum Schutz und Erhalt der Natur sind im Textteil B der Planung detailliert enthalten.

Innerhalb der Genehmigungsplanung wird auch eine detaillierte Freiflächen- und Grünplanung erfolgen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren mit vorgelegt wird.

Entsprechend der nach der ersten Auslegung erfolgten Abstimmung zum Abstand des Gebäudes zur Waldgrenze ist der Neubau um 4,0 m nach Süden verschoben worden, so daß nunmehr ein mit dem Waldbesitzer abgestimmter Abstand von mind. 18,0 m zur Verfügung steht. Eine Vereinbarung mit dem Waldbesitzer zu Haftungsausschlüssen ist ebenso noch herbeizuführen wie die bautechnisch verstärkte Ausführung des entsprechenden Giebelbereiches aus Sicherheitsgründen festgelegt wurde.

## **9. Konzeption Technische Erschließung**

Die Konzeption zur technischen, medienseitigen Erschließung des Bauvorhabens (Abwasser, Wasser, Elt, Fernmelde, Heizöl) ist im Erschließungsplan dargestellt.

Prinzipiell handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück (einschl. einer biologischer Kläranlage), dessen Anschlußkapazitäten ausreichend dimensioniert sind, da sich die Platzkapazität nicht verändert. Kapazitätsprobleme gibt es nur mit der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz. Hier ist der Löschwasserteich heranzuziehen, der bei Notwendigkeit noch vergrößert werden muß.

## **10. Umweltverträglichkeit**

Das Plangebiet wird derzeit schon als Altenpflegeheim für 37 Bewohner genutzt. Aufgrund funktioneller Anforderungen (Bewertungskriterien, Heimmindestbauverordnung)

an heutige Altenhilfeeinrichtungen einschl. der Einhaltung geltender Förderrichtlinien ist bei der geplanten Kapazität von 40 Heimplätzen ein Erweiterungsneubau unumgänglich. Die naturschutzrelevanten Randbedingungen (Streuobstwiese, Fledermausnistplatz) werden durch die Planung nicht berührt.

Die durch den Neubau in Anspruch genommene derzeitige Wiesenfläche als zu versiegelnde Fläche wird auf der anderen Seite durch Neuschaffung von Grünflächen anstelle der abzureißenden Gebäude im Prinzip ausgeglichen.

Damit wird keine wesentlich höhere Versiegelung als derzeit erreicht.

Klimatische Veränderungen sind ebenso wie erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

### **11. Planungsdaten**

Flurstücksgröße 604 d	11.170 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Plangebiet V/E-Plan	11.170 m <sup>2</sup>
Grundfläche Bestand 28. 2. 97	985 m <sup>2</sup>
Grundfläche Abriß	635 m <sup>2</sup>
Grundfläche Neubau	800 m <sup>2</sup>
Grundfläche Alt- + Neubau (Planung)	1.150 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche Neubau	2.150 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche gesamt	3.550 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, nichtöffentlich, befestigt	100 m <sup>2</sup>
vorhandene GRZ (einschl. Zufahrt)	0,15
geplante GRZ max. (einschl. Zufahrt)	0,2
(max. GRZ nach BauNVO	0,4)
vorhandene GFZ	0,2
geplante GFZ max.	0,35
(max. GFZ nach BauNVO	1,2)
Höchstgrenze Vollgeschosse Neubau	3
Fläche Ausgliederungsgebiet aus LSG "Oberlausitzer Bergland"	0,7844 ha