

## Stadt Vetschau/Spreewald

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	<b>BV-StVV-018-08</b> <b>602-2-ro</b> <b>23.10.2008</b> <b>Bauamt</b> Irena Roggatz				
<b>Beratungsfolge</b>			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
<b>27.11.2008 Hauptausschuss</b> <b>11.12.2008 Stadtverordnetenversammlung</b> <b>Vetschau/Spreewald</b>						
<b>Betreff</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/2008 "Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht der Stadt Vetschau/Spreewald für den OT Naundorf</b> <b>1. Offenlage des Planentwurfes - Stand 11/2008</b>						

### Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes-Planes Nr. 3/2008 „Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf“ mit Grünordnungsplan und Umweltbericht der Stadt Vetschau/Spreewald für den OT Naundorf (Anlage, Stand 11/2008).

Die Begründung (Anlage, Stand 11/2008) einschließlich Umweltbericht (Anlage, Stand 11/2008), wird gebilligt.  
Ort und Dauer der Offenlage werden fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht.

### Beschlussbegründung:

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes dient der gebotenen Beteiligung der Bürger/ Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger/ Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Erörterungstermin am 15.09.2008, die Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.08.2008. Das Planungsbüro hat die Ergebnisse dieser Beteiligung in den Entwurf eingearbeitet.

### Ableitung des B-Planes und Zielstellungen:

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vetschau/Spreewald mit ihren 10 Ortsteilen ist die Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Der FNP wird dem Vorhaben im Parallelverfahren angepasst und eine Sonderbaufläche „Gesundheitstourismus“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich 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, Stand 10/2008).

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

## **Plandokument mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen:**

**Art der Nutzung:** Sondergebiet „Gesundheitstourismus“ mit zusätzlichen gebäude-/ baufeldbezogenen Nutzungsfestsetzungen

**Grundfläche (GR):** Festsetzung für  
460 m<sup>2</sup> Gebäude, Nebenanlagen und Carport und  
656 m<sup>2</sup> Befestigte Flächen

### **Die schraffierte Fläche des Sondergebietes,**

gewährleistet.

**Höhe der Anlagen:** wird gebäude-/ baufeldbezogen festgesetzt mit Bezug auf das Höhensystem DHHN92

### **Art der baulichen Ausführung:**

Die Ausführungsart wird im städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger und der Stadt unterschrieben vorliegen muss.

### **Äußere Erschließung des B-Plangebietes:**

Die äußere Erschließung ist gesichert. Entsprechende Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Erläuterungen zum Nachweis der gesicherten Erschließung sind im Plan integriert.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über ein verrohrtes Grabenstück von der Gemeindestraße „Naundorfer Ausbau“. Der technische Ausbau der Straßen/ Wege wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Kommunikation ist durch bestehende Grundstücksanschlüsse gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Hydranten bzw. Wasserentnahme aus öffentlichen Gewässern gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den KAEV „Niederlausitz“.

### **Innere Erschließung:**

Die innere Erschließung ist gesichert. Entsprechende Festsetzungen zu privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen (Ver- und Entsorgung) sowie Erläuterungen zum Nachweis der gesicherten Erschließung sind im Plan integriert.

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt über eine dauerhaft dezentrale Lösung (vollbiologische Kläranlage mit Pflanzenklärbereich).

Die Regenwasserbehandlung erfolgt über direkte und indirekte Versickerung bzw. mit Ableitung und Rückhaltung im Teich mit anschließender Überlaufversickerung. Integriert ist eine Brauchwassernutzungsanlage.

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral über eine Wärmepumpenanlage.

### **Nachrichtlich übernommen** wurden Hinweise zu

- Bodenfunden/ Bodendenkmalen
- Kampfmitteln
- Mutterbodenschutz
- Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse
- Bestandsschutz von Leitungs- und Kabelführungen
- Artenschutz
- Bergbaulicher Grundwasserabsenkung
- Anzeige- und Dokumentationspflichten für Baugrundaufschlüsse
- Unterhaltstreifen an Gewässern 2. Ordnung

**Die vorgeschriebene Umweltprüfung ist erfolgt.** In deren Ergebnis ist der Umweltbericht gem. § 2a Baugesetzbuch als gesonderter Teil der Begründung mit allen umweltrelevanten Aussagen erarbeitet worden.

Die Strategische Umweltprüfung (SUP) erfolgt im Verfahren zum BP mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Aussagen zum Artenschutz Flora und Fauna erfolgen im GOP. Die entsprechenden Unterlagen sind der Planfassung beigegeben.

**Inhalt sind insbesondere Aussagen zu den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.**

Das beauftragte Planungsbüro wird die Planinhalte bei Bedarf erläutern.

Aufgrund der umfangreichen Textteile, hier Begründung mit Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass jeder Abgeordnete/Ausschussmitglied die Gelegenheit hat, die Textteile im Vorab im Bauamt, Zimmer 302, einzusehen und sich darüber zu informieren.

**Beachte: § 28 GO!**

**Finanzielle Auswirkungen:** keine

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Amtsleiter

Bürgermeister