

Anlage 1 zu
BV-StVV - 484 - 12

**Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Nr. 01/2011 „Stadtmitte“
der Stadt Vetschau/ Spreewald**

Begründung zum Bebauungsplan

**Entwurf Juni 2012
(Plot 11.06.2012)**

Lage:	Land Brandenburg Landkreis Oberspreewald- Lausitz Stadt Vetschau/ Spreewald Gemarkung Vetschau, Flur 5
Verfahrensträger:	Stadt Vetschau/ Spreewald Bauamt Schlossstraße 10 03226 Vetschau/ Spreewald Tel. 035 433 – 777 72
Planer:	Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler Büro Cottbus Leipziger Straße 45a 03048 Cottbus Tel./ Fax 0355 – 430 32 80/ 81 Email: ib.kirchbichler@t-online.de
Vermessung:	Büro Blume, öbVI, Vetschau/ Spreewald

1.	Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes.....	4
1.1	Planungsziele, Geltungsbereich und Verfahren.....	4
1.2	Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben	6
1.2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	6
1.2.2	UVP/ UP.....	6
1.2.3	Raumordnung und Regionalplanung.....	7
1.2.4	Weitere rechtliche Vorgaben	7
1.2.4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7
1.2.4.2	Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB.....	7
1.2.4.3	Artenschutz.....	7
1.2.4.4	Schutzgebiete/ Biotopschutz	10
1.2.4.5	Gehölzschutz	10
1.2.4.6	Wald	10
1.2.4.7	Gewässerschutz	10
1.2.4.8	Bodenschutz	10
1.2.4.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
1.2.4.10	Immissionsschutz	11
1.2.4.11	Klimaschutz.....	11
1.2.4.12	Rechtsgrundlagen.....	12
1.2.5	Besondere Belange	12
1.2.5.1	Denkmalpflegerische Belange.....	12
1.2.5.2	Erhaltungssatzung	12
1.2.5.3	Sanierungssatzung	12
1.2.5.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	13
1.2.5.5	Gestaltungssatzung	13
1.2.5.6	Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen.....	13
1.2.5.7	Brandschutz	13
1.2.5.8	Kampfmittel/ Fundmunition.....	14
1.2.5.9	Bergrecht/ Bergbaufolge.....	14
1.2.5.10	Sonstige Belange.....	14
2	Vorhaben und Bebauungsplan	14
2.1	Plangebiet/ Lage	14
2.2	Städtebauliches Konzept.....	15
2.3	Erschließung	18
2.3.1	Überörtliche Äußere Verkehrserschließung	18
2.3.2	Öffentliche Äußere und Innere Verkehrserschließung	18
2.3.3	Private Innere Verkehrserschließung	18
2.3.4	Ruhender Verkehr	19
2.3.5	Stadttechnische Erschließung	19

2.3.5.1	Erschließungsbeschreibung	19
2.3.5.2	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	20
2.3.6	Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter	21
2.4	Bebauung und Nutzung	21
2.4.1	Flächenbilanz.....	21
2.4.2	Gebäude und bauliche Anlagen	21
2.4.3	Begründung Festsetzungen BP	22
3.	Grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen	25
4.	Umweltbelange – Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht.....	26
5.	Umweltbericht	26

Unterlage 01	Planbegründung mit Anlage Sortimentsliste und Flächenbilanz
Unterlage 02	Bestandsplan Nutzung
Unterlage 03	Bestandsplan Bebauung
Unterlage 04	Planungsskizzen Hellmann- Straße 1-2 und Markt 22
Unterlage 05	Fotodokumentation zum Baubestand
Unterlage 06	Bestandsplan GOP-B
Unterlage 07	Plandokument BP

1. Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes

1.1 Planungsziele, Geltungsbereich und Verfahren

Im Hinblick auf den nahenden Abschluss des Sanierungsverfahrens (in ca. 4 – 5 Jahren) soll mit dem Bebauungsplan der Geltungsbereich unter nachhaltiger Sicherung der erreichten Sanierungsziele mittel- und langfristig einer weiteren Feinsteuerung unterzogen werden. Hierzu sind über die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB sowie der rechtswirksamen Gestaltungssatzung hinaus planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich.

Wesentliches Planziel ist die Stärkung der Funktionen des unmittelbaren Marktgebietes als zentraler Bestandteil und „Mittelpunkt“ der Altstadt. Es soll dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von gewerblichen Nutzungen und damit Arbeitsplätzen (Gastronomie, Beherbergungswesen, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen) und gleichzeitig dem Erhalt der Wohnnutzung und damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Nachverdichtung) im Marktgebiet Rechnung getragen werden (Mischung von gewerblicher und Wohnnutzung als Merkmal innerstädtischer Funktion).

Der Planbereich umfasst ausschließlich Innenbereichsflächen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Markt sowie die unmittelbar angrenzenden Teile der Kirchstraße, Cottbuser Straße, Richard- Hellmann- Straße und Berliner Straße.

Der Kirchplatz und dessen umgebende Bebauung (Berliner Straße/ Kirchstraße) wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da hier überwiegend Wohnnutzung vorhanden und zu erhalten ist und planungsrechtliche Eingriffe zu Sicherung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen nicht beabsichtigt sind.

Umgehend den Markt wurden die vorderen Bereiche der Flurstücke mit der Hauptbebauung in den Geltungsbereich einbezogen. Die in der Tiefe der Flurstücke gelegenen Flächen der Grundstücke können nach Regulierung der Hauptbebauung mit zugeordneter Nutzung entwickelt und nach § 34 BauGB beurteilt oder ohne Einfluss auf den zu regelnden Marktgebiet getrennt von der vorderen Nutzung/ Bebauung entwickelt werden. Daher wurde auf eine Einbeziehung dieser Flächen verzichtet.

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Gemarkung Vetschau, Flur 5:

FS Nr.	Grundstück	Nutzung gem. Kataster	Nutzung 16.11.2011	Eigentümer
57	Hellmann	Verkehrsfläche	dito	Stadt Vetschau/ Spreewald
172	Hellmann	Verkehrsfläche	dito	Stadt Vetschau/ Spreewald
173	Hellmann	Verkehrsfläche	dito	Stadt Vetschau/ Spreewald
709	Markt, Berliner, Cottbuser, Hering -> Gestattungsvertrag für Schlossstraße 36	Verkehrsfläche	dito	Stadt Vetschau/ Spreewald
74/3	Markt 5 + 6	GE	Gastro + Beherb	privat
74/2	Markt 4	GE	GE + Wo	privat
74/1	Markt 4 Rückseite	GE	Wo	privat
75	Markt 3	GE	GE + Wo	privat
76	Markt 2	GE	GE + Wo	privat
77	Markt 1	GE	GE + Wo	privat
78	Berliner 33	GE	Wo	privat
79	Markt 2 Rückseite	GE	Garage	privat
67	Berliner 3	Wo	Wo	privat
66	Berliner 2	Wo	GE + Wo	privat
65	Berliner 1	GE	Wo	privat
652	Markt 26 + 27 -> Leitungs- und Wegerecht privat (für 651, 654, 656, 645)	Wo	Wo	privat
64	Markt 25	Wo	GE + Wo	privat
63	Markt 24	Wo	GE + Wo	privat
62	Markt 24	Wo	GE + Wo	privat
61	Markt 23	Wo	Wo	privat
60	Markt 23	Wo	Wo	privat
59	Markt 22	Wo	Freifläche	Stadt Vetschau/ Spreewald

FS Nr.	Grundstück	Nutzung gem. Kataster	Nutzung 16.11.2011	Eigentümer
58	Markt 22	Wo	Freifläche	Stadt Vetschau/ Spreewald
170/2	Hellmann 8a	GE	GE	privat
169	Hellmann 8	Wo	GE + Wo	privat
530	Hellmann 7	Wo	Wo	privat
167/1	Hellmann 6	Wo	Gastro +GE +Wo	privat
167/2	Hellmann 6	Wo	Gastro +GE +Wo	privat
734	Hellmann 3, 3a, 4 + 5	MI + Wo	GE + Wo	privat
			Freifläche Grün	
528	Hellmann 1	Erhol + Grün	Freifläche Grün	privat
670	Cottbuser 5	Wo	GE + Wo	privat
527	Cottbuser 4	Wo	Wo	privat
526	Cottbuser 3	Wo	GE + Wo	privat
138/1	Cottbuser 2	GE	GE + Wo	privat
525	Cottbuser 1	MI + Wo	Gastro + Wo	privat
524	Markt 12	Wo	GE + Wo	privat
523	Markt 11	Wo	GE + Wo	privat
522	Markt 10	GE	GE	privat
521	Markt 9	Wo	Wo	privat
137	Markt 7 + 8	GE	GE + Wo	privat
488	Kirch 9	MI + Wo	GE + Wo	privat
520	Kirch 8	Wo	GE + Wo	privat
70	Markt 28	GE	GE + Wo	privat
71	Markt 29	GE	Gastro + Wo	privat
73/3	Markt 29 Rückseite	GE	Gastro + Wo	privat
72	Markt 30	Wo	GE + Wo	privat
73/4	Markt 30 Hof	GE	GE + Wo	privat
73/1	Markt 30 Rückseite	GE	Gastro	privat
73/5	Markt 31	GE	GE + Wo	privat
73/6	Markt 32	GE	GE + Wo	privat
73/7	Markt 33	GE	GE + Wo	privat
73/8	Markt 34	GE	GE + Wo	privat

Die Straßenraumflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die sonstigen FS befinden sich in Privatbesitz. Ein Flächenerwerb wäre nur notwendig, sofern die Flächen Cottbuser Straße/ Ecke Hellmann- Straße 1-2 abweichend vom aktuellen Planstand als Grünfläche entwickelt werden sollen (zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen aus Planungsschaden).

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat in ihrer Sitzung am 08.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 01/2011 "Stadtmitte" der Stadt Vetschau/ Spreewald

gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da der Plan der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen dient. Es gelten die Regelungen des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren.

Gemäß § 13 (3) wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im Sinne einer hohen Planungssicherheit und zur Vermeidung einer Wiederholung der Planoffenlage wurde jedoch entgegen der Möglichkeit gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB **nicht** auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

Beteiligungsverfahren Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte und erfolgt gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB durch Anschreiben und Übergabe von Planunterlagen.

Beteiligungsverfahren Öffentlichkeit und Bürger

Im Vorgriff auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wurden mit Anschreiben vom 16.12.2011 und 17.01.2012 (Zweitbeteiligung Einzelner wegen Adressänderung) alle Eigentümer im Plangebiet befragt hinsichtlich eigener Planungs- und Nutzungsabsichten sowie hinsichtlich Konflikte, Planungsziele im Plangebiet und Anregungen/ Hinweise.

Insgesamt wurden 58 Eigentümer angeschrieben (teilweise mehrere Eigentümer je Grundstück). Von 17 Eigentümern gingen Antworten fristgerecht, von zwei Eigentümern nicht fristgerecht ein (Auswertung siehe Punkt 2.2 Städtebauliches Konzept).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Bürger erfolgte und erfolgt gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB jeweils durch Offenlage der Planfassung.

1.2 Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009
- Rechtswirksamer FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald (einschließlich Landschaftsplan)

1.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vetschau/ Spreewald ist rechtswirksam.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist somit eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/ Spreewald entwickelt. Der FNP stellt für den Planbereich Mischbauflächen bzw. öffentliche Straßenverkehrsflächen dar.

Weitere Darstellungen des FNP werden nachrichtlich übernommen (z.B. Einzeldenkmale, Bodendenkmale, Stadtanierungsbereiche).

Gemäß § 8 (3) Satz 2 BauGB ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Landschaftsplan

Die Planungsabsichten entsprechen den landschaftsplanerischen Zielvorgaben.

1.2.2 UVP/ UP

Entsprechend § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und § 1 (6) Nr. 7 BauGB, § 1a (3) BauGB und § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltverträglichkeit des jeweiligen planungsrechtlichen Vorhabens zu prüfen.

Prüfungspflicht:

Bereits in der Phase der Bauleitplanung ist festzustellen, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben **zusätzlich zur Plan- UVP auch eine Verpflichtung zur Durchführung einer Einzel- UVP nach UVPG in der Vorhabenphase** besteht.

Das UVP- Gesetz unterscheidet hier zwischen Vorhaben, die in der Vorhabenphase auf Grund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind oder die auf Grund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls UVP- pflichtig sein können.

Das Planvorhaben wurde anhand Anlage 1 zum UVPG geprüft:

Punkt 18.7 Allgemeine Städtebauvorhaben

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| ▪ Gesamtfläche der Baugebiete | 14.967 m ² |
| ▪ Zulässige GR gemäß § 19 (2) BauNVO | < 14.903 m ² |
| -> Punkt 18.7.1 nicht zutreffend | ab 100.000 m ² |
| -> Punkt 18.7.2 nicht zutreffend | 20.000 – 99.999 m ² |

Es ist festzustellen, dass für das Vorhaben eine UVP nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus ist im Regelverfahren Bebauungsplan die **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB für den Geltungsbereich durchzuführen und ein **Umweltbericht** gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erarbeiten.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, soll gem. § 13 (3) von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

1.2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Der BP ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Planungsabsicht wurde bei der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL6** angezeigt, die Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgte und erfolgt im Verfahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen geschaffen werden.

Insbesondere folgende Grundsätze und Ziele liegen der Planung zugrunde:

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, Vorrang von Innen- vor der Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 (1) + (2) LEP 2007)
- Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (4.1 LEP B-B)
- Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht- Zentralen- Orten durch Innenentwicklung (4.5 (1) Nr. 3 i.V.m. (2) LEP B-B)

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Nach den Festlegungen des LEP B-B im Abschnitt 2 ist die Stadt Vetschau/ Spreewald kein Zentraler Ort.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald** wurde und wird gem. § 4 BauGB beteiligt.

1.2.4 Weitere rechtliche Vorgaben

1.2.4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zutreffend!) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der § 1a (3) Satz 5 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein Ausgleich von Eingriffen im Sinne der Eingriffsregelung ist also nicht erforderlich.

Die Ziele der Grünordnung werden aus den Zielen der übergeordneten Planungen, speziell aus dem Landschaftsplan, entwickelt und konkretisiert. Leitbild für die Planung sowie die Nutzung ist die eine umweltverträgliche Bebauung.

Bei der Erarbeitung des Planes erfolgt dabei eine Ermittlung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen der Belange des Umwelt- und Naturschutzes insbesondere hinsichtlich der Prüfung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 3. der Begründung).

Hinsichtlich der Naturschutzbelange wurden und werden das **LUGV** und die zuständige **untere Naturschutzbehörde** im Planverfahren beteiligt.

1.2.4.2 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

1.2.4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Arten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Gemäß § 38 BbgNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen.

Flora

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine geschützten Arten von Pflanzen festgestellt. Dies ist unter Berücksichtigung der sehr hohen Flächenversiegelung im Plangebiet und des äußerst geringen Anteils an Grünflächen, die zudem meist als Begleitgrün fungieren oder intensiv als Hausgarten genutzt werden, kein auffälliger Sachverhalt.

Fauna

Das Plangebiet mit hoher Flächenversiegelung, dichter Bebauung der Grundstücke und geringem Grünanteil eignet sich nur in sehr begrenztem Umfang als Lebensraum, Fortpflanzungs- und Ruhestätte geschützter Tierarten. Das Plangebiet ist potenzieller Lebensraum von Kulturfolgern.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL D	RL BB	BArtSchV/B NatSchG	FFH-RL	VSR	Bemerkung
Vogelarten							
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§§		Art1	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§§		Art1	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			§§		Art1	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			§§		Art1	
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			§§		Art1	
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>			§§		Art1	
Elster	<i>Pica pica</i>			§§		Art1	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			§§		Art1	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			§§		Art1	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			§§		Art1	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>			§§		Art1	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§§		Art1	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>			§§		Art1	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§§		Art1	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§§		Art1	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			§§		Art1	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			§§		Art1	
Tannenmeise	<i>Paus ater</i>			§§		Art1	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			§§		Art1	
Zilpzap	<i>Phylloscopus collybita</i>			§§		Art1	
Säuger							
Westigel	<i>Erinaceus europaeus</i>		4	§			Potenzieller Lebensräume im Plangebiet vorhanden; Lebensräume bleiben erhalten, kein Verbotstatbestand, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt
Steinmarder	<i>Martes foina</i>						
Gebäudebewohnende Fledermausarten (potenzieller Lebensraum)							
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	1	§§	IV		Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	§§	IV		Winter-/Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	V	2	§§	IV		Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl/Dachböden
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	1	§§	II, IV		Sommerquartier Dachböden
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	1	§§	IV		Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl/Fensterläden
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>		2	§§	IV		Sommerquartier Dachböden
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	2	§§	IV		Winterquartier an Gebäude/Dachstuhl
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		4	§§	IV		Winter-/Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	3	§§	IV		Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl/Dachböden
Graues Langohr s	<i>Plecotus austriacu</i>	2	2	§§	IV		

Erläuterung der Tabelle:

RL - Rote Liste (D = Deutschland, BB = Brandenburg):

Gefährdungskategorien: 3 = gefährdet, V= Vorwarnstufe

VSR - Vogelschutz-Richtlinie der EU, A 1 – Anhang I

FFH-RL: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie IV - Arten des Anhang II oder Anhang IV

BArtSchV/BNatSchG: Bundesartenschutzverordnung/Bundesnaturschutzgesetz: § - besonders geschützt

Die Vogelarten sind in der Lage innerhalb ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume zu besiedeln und besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen. Ihr Lebensraum sind in der Regel Dörfer, Städte, Parkanlagen, Obstbaumsiedlungen, Friedhöfe, Gärten, Offenland und Gehölzstrukturen.

Die Arten bauen ihr Nest in jeder Brutperiode neu oder bewohnen in der Regel jährlich abwechselnd genutzte Nistplätze. Die meisten Singvögel können mehrere Bruten im Jahr erfolgreich großziehen.

Die Arten sind in ganz Deutschland / Brandenburg noch weit verbreitet.

Die genannten Fledermausarten nutzen je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche Quartiere in unterschiedlicher Intensität: Winterquartiere, Fortpflanzungsquartiere, Männchen-/Balz-/Paarungsquartiere etc.

Bis auf Ausnahmen sind sie weitestgehend orts- und quartiertreu, wechseln aber einzelne Quartiere mehrfach. Bäume (trockene Höhlen, Stammanrisse) werden von den meisten Fledermäusen genutzt, jedoch mit unterschiedlichen Quartierfunktionen. Als Jagdhabitats nutzen sie strukturreiche, walddreiche oder halboffene Landschaften und auch Siedlungen oder offene Wasserflächen. Die genannten Fledermausarten nutzen Quartiere an Gebäuden als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte z.B. schwer einsehbare Spalten (Breitflügel-, Zwergfledermaus) oder Dachböden (Großes Mausohr). Sie können Quartiere einzeln nutzen (v. a. Männchen) oder in Kolonien auftreten (große Wochenstuben). Als Kulturfolger sind sie anpassungsfähig und können auch Nistkästen und andere mikroklimatisch geeignete Quartiere annehmen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Die möglicherweise als erheblich einzustufenden Beeinträchtigungen auf die wertgebenden Arten beschränken sich auf:

- Störungen durch Baufahrzeuge mit der Gefahr von direkten Verlusten durch Überrollen von Jungtieren und Gelegen,
- Negativwirkungen durch Licht (bei nächtlichen Bauarbeiten), Lärm, Abgase und Staub,
- die Versiegelung von Bodenbereichen durch Wege- und Gebäudebau,
- Abriss von Gebäuden und Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sowie
- die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, wie Hecken und Bäume, Ruderalfluren.

Dabei handelt es sich bei den beiden erstgenannten Faktoren um vorübergehende baubedingte Beeinträchtigungen.

Der mögliche Verlust von Gehölzen sowie weitere Flächenversiegelung durch Bebauung, Wege und Plätze sowie Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden stellen zugleich anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkungen der zu errichtenden Anlagen dar.

Die Eingriffe können nachweisbare Veränderungen des Ist-Zustandes der Lebensräume, der Habitate aller Tierarten auslösen. Die Voraussetzungen zur Erhaltung der Populationen der Arten im Untersuchungsgebiet bleiben jedoch erfüllt.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung von Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen sind im Geltungsbereich derzeit keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie für besonders und streng geschützte Arten. Ein Erfordernis zur Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist derzeit nicht gegeben.

Zusammenfassung Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

- notwendige Aufschlussarbeiten inklusive Beseitigung von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (also außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) durchzuführen.
- Erhalt von Gehölzen außerhalb von zu überbauenden Flächen innerhalb der Baugebiete
- Erhalt von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
- Minimierung der Versiegelung (Gesamtfläche und Versiegelungsgrad)
- Nutzung von Teilflächen des BP innerhalb der Baugebiete für Grünstrukturen und Grünflächen
- Verwendung einheimischer Gehölze, unter Berücksichtigung Kinderschutz (Verzehrgefahr) auch Verwendung von beeren- oder fruchttragenden Gehölzen
- Bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (wie Abbruch, Um- und Anbauten, Sanierungen) sind so auszuführen, dass in oder an Gebäuden lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit nicht erheblich gestört oder beeinträchtigt werden (Kontrolle vor Beginn baulicher Maßnahmen).

- Schaffung von Ersatzquartieren bei Beseitigung, insbesondere für Fledermäuse (vorgezogene Maßnahme = CEF- Maßnahme, bezogen auf Einzelmaßnahmen)

Zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wurden und werden insbesondere der **Landkreis OSL** und das **LUGV** im Planverfahren beteiligt.

1.2.4.4 Schutzgebiete/ Biotopschutz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

1.2.4.5 Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölze, die gemäß der Verordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO/LK OSL) einem Schutzstatus unterliegen. Dies betrifft auch Gehölze mit geringeren Stammumfängen, die als Ersatzpflanzungen oder als Maßnahmen auf Grund des Naturschutzgesetzes (z.B. Ersatzmaßnahme) gepflanzt wurden.

Gemäß § 4 GehölzSchVO/LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden.

Soweit Inhalte der Planung den Verboten der GehölzSchVO/LK OSL entgegenstehen (z.B. die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen einschließlich ihrer Wurzelbereiche), besteht zur Herstellung der Planungssicherheit das Erfordernis zur Prüfung der Inaussichtstellung von Ausnahmegenehmigungen nach § 6 der VO. Für die Entscheidung ist die uNB zuständig.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zutreffend!) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der § 1a (3) Satz 5 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein Ausgleich von Gehölzeingriffen im Sinne der Eingriffsregelung ist also nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange (hier Gehölzschutz) in die Abwägung einzustellen. Höherrangiges Recht ist zu beachten.

1.2.4.6 Wald

Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes sind nicht betroffen.

1.2.4.7 Gewässerschutz

Zum Vorhaben wurden und werden der zuständige **Wasser- und Bodenverband**, das **LUGV** sowie **die untere Wasserbehörde** gem. § 4 BauGB beteiligt.

Gewässer I. oder II. Ordnung sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Auf die Anzeigepflicht gegenüber der uWB im Hinblick auf die Verwendung von Heizöl und Erdwärme (Sole- Sondierungen) zur Warmwasser- und Wärmeversorgung wird hingewiesen.

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss (www.geo.brandenburg.de/boden).

1.2.4.8 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Zum Vorhaben wurde und wird die **untere Bodenschutzbehörde OSL** gem. § 4 BauGB beteiligt.

1.2.4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nach § 1a Abs. 3 BauGB findet keine Anwendung.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zutreffend!) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der § 1a (3) Satz 5 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein Ausgleich von Eingriffen im Sinne der Eingriffsregelung ist also nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Höherrangiges Recht ist zu beachten.

1.2.4.10 Immissionsschutz

Wirkungen auf das Plangebiet

Negative Auswirkungen vorhandener Nutzungen von außen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Auf Grund der zentralen Lage und Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bestehen (gegenüber Wohnbauflächen) verringerte Schutzkriterien.

Wirkungen durch das Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Negative Auswirkungen durch betriebsbedingte Staub- und Schadstoffemissionen auf die umliegenden Flächen sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch Lärmbelastigungen auf angrenzende Nutzungen (z.B. Wohnbereiche) sind durch die Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

Zur Sicherung der zentralen Funktionen erfolgt eine Festsetzung zulässiger Lärmimmissionen/-emissionen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurden und werden insbesondere der **Landkreis OSL** und das **LUGV** im Planverfahren beteiligt.

1.2.4.11 Klimaschutz

Klimaschutz ist ein städtebauliches Erfordernis/Grund i. S. V. § 1 Abs. 3 und § 9 Abs.1 BauGB.

§ 1a Abs. 5 S. 2 BauGB ist Gegenstand der Abwägung ohne Vorrang. § 1a Abs. 5 ergänzt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Stadt Vetschau Spreewald hat gemeinsam mit den Kommunen Burg (Spreewald), Calau und Lübbenau/Spreewald das „Regionale Energiekonzept Spreewalddreieck“ erarbeitet.

Dieses stellt eine Rahmenplanung und ein Koordinierungsinstrument dar. Das „Regionale Energiekonzept Spreewalddreieck“ setzt Leitlinien in der regionalen Energiepolitik und definiert Ziele und Maßnahmen, die von allen vier Kommunen gemeinsam umgesetzt werden sollen.

Ziele der regionalen Energiepolitik Spreewalddreieck sind

- Steigerung der Energieeffizienz
- Reduzierung des Energieverbrauchs bis 2020 (des Elektroenergieverbrauchs um 10 Prozent, des Wärmeverbrauchs um 20%)
- Reduzierung des energiebedingten CO₂-Ausstosses
- Zuverlässige Energieversorgung
- Verstärkte Nutzung regenerativer Energie
- Erhöhung des Energiebewusstseins bei Eigentümern, Mietern und Unternehmern

Die Stadt- und Verkehrsentwicklungsplanung ist auszurichten, auf kompakten Siedlungsstrukturen mit einer Orientierung, auf die Innentwicklung der Stadt, auf Nutzungsmischung, kurze Wege und eine geringe Flächenversiegelung.

Durch den Ersatz ineffizienter Lampen und Leuchten, den Rückbau entbehrlicher Leuchtstellen, die Einführung einer Halbnachtschaltung (Reduzierung der Straßenbeleuchtung in der Nacht) und intelligente bedarfsangepasste Steuerung sowie ggf. Abschaltung der Leuchten an gering frequentierten Wegen lassen sich erhebliche Reduzierungen des Stromverbrauchs realisieren.

Bei Neubau oder umfassenden Sanierungsmaßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2009 (perspektivisch auch der EnEV 2012) zu berücksichtigen. Die Standards werden umgesetzt.

Ziel ist eine steigende Stromerzeugung durch erneuerbare Energien (Solardachflächen, Einsatz neuer Energiepflanzen: „Silphie“, Errichtung einer hofbezogenen Biogasanlage, Ökostrom aus heimisch erzeugter Bioenergie, Umbau des kohlenstaubbetriebenen Kraftwerks in Vetschau).

Ferner wirken umfangreiche Pflanzungen im Stadtgebiet Klima ausgleichend.

1.2.4.12 Rechtsgrundlagen

Zu den Rechtsgrundlagen wird auf die Auflistung derselben auf dem Plandokument verwiesen.

1.2.5 Besondere Belange

1.2.5.1 Denkmalpflegerische Belange

Zum Vorhaben wurden und werden die *untere Denkmalbehörde* und das *Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege* (Abt. Denkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege) beteiligt.

Einzeldenkmale innerhalb des Plangebietes:

Markt 6	Ratskeller
Markt 10	hölzerne Galerie im Hof
Markt 26/ 27	Wohnhaus
Markt 30	Wohnhaus mit Hofgebäude und Pflasterung sowie ehemaligem Brauhaus

Einzeldenkmale im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Umgebungsschutz):

Kirchstraße 7	Apotheke
Schloss 7	Doppelkirche (Wendische und Deutsche Kirche)

Wird in die Belange von Baudenkmalen bzw. deren Umgebung eingegriffen oder ergeben sich durch geplante Maßnahmen Eingriffe oder Konkurrenz zu den Denkmalen oder Konsequenzen für die geschützten Objekte, ist die untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig anzuhören. Denkmalrechtliche Erlaubnisse gem. § 9 (1) BbgDSchG im jeweiligen Genehmigungsverfahren sind erforderlich.

Bodendenkmale (gesamtes Plangebiet):

80164 Altstadt Vetschau, Fundplatz 9	Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit
	Gräberfeld Bronzezeit
	Hospital deutsches Mittelalter und Neuzeit
	Siedlung Bronzezeit und Neolithikum
	Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit
	Altstadt deutsches Mittelalter und Neuzeit

Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 (3) BbgDSchG). Auf Regelungen bei Funden wird hingewiesen. Denkmalrechtliche Erlaubnisse gem. § 9 (1) BbgDSchG im jeweiligen Genehmigungsverfahren sind erforderlich.

1.2.5.2 Erhaltungssatzung

Die Satzung der Stadt Vetschau über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB vom 05.08.1992) gilt für das gesamte Plangebiet und dient der Erhaltung des Ortskerns der Stadt Vetschau/ Spreewald. Die besonderen Regelungen zur Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen sind zu beachten.

1.2.5.3 Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung nach § 142 BauGB der Stadt Vetschau/ Spreewald vom 13.06.1998 (Bekanntmachung) zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ gilt für das gesamte Plangebiet. Die Sanierungsfrist gem. § 142 (3) Satz 3 beträgt 18 Jahre (voraussichtlicher Ablauf 2016). Auf die Regelungen des § 136 ff. BauGB und die besonderen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB wird verwiesen.

Beachtung der Sanierungsziele:

- Erhaltung und Wiederherstellung der historischen baulichen Struktur
- Erhaltung und Schutz der bestehenden historischen Struktur des Altstadtgrundrisses und stadtbildtypischen Gebäude und Anlagen
- Sanierung und Aufwertung des Schlosses und seiner Nebengebäude zu einer attraktiven Begegnungs- und Veranstaltungsstätte mit regionaler Bedeutung (Konzerte, Ausstellungen)
- Sanierung des ehemaligen Ratskellers unter Berücksichtigung der Wiederbelebung des Marktplatzes
- Wiederbebauung der Marktplatz-Nordseite

1.2.5.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für das Plangebiet ist das im Entwurf vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Vetschau/ Spreewald von besonderer Bedeutung. Insbesondere die Stärkung und Stabilisierung der Vetschauer Altstadt, der zentralen Funktionen des Marktplatzes und von Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe innerhalb des zentralen Plangebietes setzen die Empfehlungen des Konzeptes (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) um.

Dabei wird im Konzept insbesondere darauf verwiesen, dass im unmittelbaren Marktbereich

- die Beseitigung von Leerstand an Einzelhandelslokalen
- die Ansiedlung und Stärkung des Einzelhandels allgemein (Anzahl, Fläche)
- eine Verbesserung der Wertigkeit und Qualität von Einzelhandelsangeboten (Angebotsniveau)
- eine Verbesserung der Angebotsstruktur und
- eine weitere Aktivierung von Markttreiben und Marktleben dringend geboten sind.

Die Einzelhandelsangebote sind hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu stärken und zu entwickeln:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel
- Papier-, Büro- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- Bekleidung, Wäsche, Haushaltstextilien
- Schuhe, Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkeartikel
- Spielwaren, Hobby, Basteln
- Unterhaltungselektronik, PC, Kommunikationstechnik, elektrische Haushaltsgeräte
- Foto, Optik, Akustik, Uhren und Schmuck
- Sportartikel

1.2.5.5 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung „Altstadt Vetschau/ Spreewald“ vom 15.08.2003 (Bekanntmachung) gilt vollinhaltlich für das gesamte Plangebiet. Aus diesem Grunde werden für das Plangebiet keine gesonderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

1.2.5.6 Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen

Für die öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen/ Verkehrsflächen und für die öffentlich zugänglichen Gebäudeteile sind behindertengerechte bzw. barrierefreie Ausbildung der Räume und Flächen von Belang.

Die Inhalte der DIN 18 024-1 werden, sofern möglich, umgesetzt. Die Zugänglichkeit des Gebietes wird barrierefrei gewährleistet. Die Forderungen der DIN 18 025-1 und -2 sind zu beachten.

1.2.5.7 Brandschutz

Die Errichtung der Gebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgt nach BbgBO. Berücksichtigt werden die Belange der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“. Erforderliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr werden durch die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. durch private Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

1.2.5.8 Kampfmittel/ Fundmunition

Es gibt gemäß 5. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei vom Januar 2010 keinen Kampfmittelverdacht/ keine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet. Auf Regelungen bei Funden wird hingewiesen.

1.2.5.9 Bergrecht/ Bergbaufolge

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** wurde und wird im Planverfahren beteiligt.

Im Gebiet besteht gemäß Lagerstättengesetz eine **Anzeige- und Dokumentationspflicht** bei geplanten Bohrungen, Erkundungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.

Die **LMBV mbH** wurde und wird im Planverfahren beteiligt.

Das Vorhaben liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Der Istwasserstand Grundwasser liegt bei 57,5 m NHN im Norden bis 58,5 m NHN im Süden (Stand I/2012). Bei einer Geländehöhe von 62,5 m im Norden und 61,0 m im Süden ergibt sich ein Flurabstand von 5,0 bis 2,5 m.

Schwankungen des Grundwasserspiegels sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser, insbesondere bei Extremniederschlägen sind zu berücksichtigen.

Oberflächennahe bindige Horizonte können großflächig auftreten.

Das Plangebiet liegt nicht in berg- oder eigentumsrechtlicher Verantwortung der LMBV mbH.

Anlagen bzw. Medien der LMBV mbH sind nicht vorhanden (inaktive Grundwassermessstelle 010024 mit Koordinaten RD 83: Hoch 5739220, Rechts 5436310 an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches).

1.2.5.10 Sonstige Belange

Die **Industrie- und Handelskammer** Cottbus wurde und wird im Verfahren beteiligt.

2 Vorhaben und Bebauungsplan

2.1 Plangebiet/ Lage

Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen Quartiers der Stadt Vetschau/ Spreewald.

Die Flächen im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung stellen sich als Gemengelage sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bebauung dar:

- Ein- bis viergeschossige, meist geschlossene Bebauung
- Historische Bebauung mit modernen Ergänzungsbauten
- Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk und nicht störendes Gewerbe)
- Hof- und Hausgartenflächen in untergeordnetem Anteil.

2.2 Städtebauliches Konzept

Städtebaulicher Ansatz

Der Marktplatz bildet einen rechteckigen Platz, der am Südrand in West- Ost- Richtung von der Straßenführung Kirchstraße und Cottbuser Straße überfahren wird. In der Gegenrichtung wird der Verkehr von der Cottbuser Straße über den Markt in die Berliner Straße geleitet. In Richtung Norden ergänzt eine Straßenaufweitung bis zur Berliner Straße den Platz. Östlich des Bauquartiers Markt 28 – 34 führt die Richard- Hellmann- Straße den Verkehr in Richtung Norden.

Die Platzwände werden überwiegend durch zwei- und dreigeschossige geschlossene Bebauung gebildet. Ausnahmen mit ein- bzw. viergeschossiger Bebauung sind vorhanden. Die überwiegend historische Bebauung verfügt zu einem großen Anteil zum Marktplatz wirkende Fassaden mit bauzeitlicher Gliederung und Schmuckornamentik.

Der Marktplatz von Vetschau bildet im Stadtgrundriss das Zentrum der historischen Altstadt. Seine ursprüngliche Funktion als Markt und Handelszentrum mit hohen Aufenthaltsqualitäten und als kommunikatives Zentrum der Stadt ging zwischenzeitlich teilweise verloren. Durch die erfolgte und erfolgende Stadtsanierung befindet sich der Marktbereich auf einem guten Weg, die historische Funktion in hoher Qualität wiederzuerlangen. Insbesondere bei der Sanierung von Gebäuden, öffentlichen Flächen und technischen Systemen wurden wesentliche Verbesserungen erreicht. Handlungsbedarf besteht noch vor allem hinsichtlich der Nutzungen und ihrer Qualität.

Der Geltungsbereich als Teil der historischen Innenstadt/ Altstadt muss und soll so vor allem hinsichtlich der zulässigen und konfliktfreien Nutzungen entwickelt werden. Ergänzungsbebauungen sollen die historische Baustruktur vervollständigen/ wiederherstellen.

-> Anlage Plan Bestand Nutzungen

-> Anlage Plan Bestand Bebauung

-> Anlage Fotodokumentation



Luftbild 1935

Städtebauliches Konzept

Als Ziele der Bauleitplanung und als städtebauliche Ziele im Geltungsbereich von Sanierungs- und Erhaltungssatzung sind folgende Belange vorrangig im Plangebiet zu behandeln bzw. bedürfen einer Steuerung:

- Sicherung der zentralen Funktionen des Marktbereiches (Gastronomie, Beherbergung, hochwertiger Einzelhandel, Dienstleistungen und Markttreiben unter gleichzeitigem Erhalt der Wohnfunktion)
- Sicherung bzw. Wiederherstellung der historischen Baustruktur
- Sicherung der Verkehrsanlagen sowie der systemgebundenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Im Vorgriff auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wurden mit Anschreiben vom 16.12.2011 und 17.01.2012 (Zweitbeteiligung Einzelner wegen Adressänderung) alle Eigentümer im Plangebiet befragt hinsichtlich eigener Planungs- und Nutzungsabsichten sowie hinsichtlich Konflikten, Planungszielen im Plangebiet und Anregungen/ Hinweisen.

Insgesamt wurden 58 Eigentümer angeschrieben (teilweise mehrere Eigentümer je Grundstück). Von 19 Eigentümern gingen Antworten ein (davon 2 verfristet).

Auswertung:

- Keiner der Eigentümer beabsichtigt einen Umbau/ Veränderung in den nächsten Jahren.
- Ausnahme ist die Eigentümerin des Grundstückes Markt 5/ 6. Es bestehen Bestrebungen zur Umnutzung in Seniorenwohnen unter Erhalt der Gastronomiefunktion im EG. Planungsrechtlich ist das Vorhaben im MI zulässig. Zusätzliche gesetzliche Regelungen außerhalb des BP (z.B. örtliches Satzungsrecht, Bauordnungsrecht, Brandschutz, Schallschutz) sind zu beachten.
- Die übergroße Mehrheit der Immobilien wird für zentrale Funktionen im Marktbereich genutzt (Gastronomie, Beherbergung, Einzelhandel, Dienstleistung).
- Von 12 angegebenen Ladenlokalen sind 6 vermietet, 3 werden selbst genutzt, 2 stehen leer und 1 ist für private Nutzung bestimmt. Drei Eigentümer leerstehender Gewerbeeinheiten wären zur Zwischennutzung bereit.
- Vor allem eine Stärkung der Funktionen Gastronomie und Beherbergung wird angeregt, gefolgt von Einzelhandel und Tourismus. Die Wohnfunktion wird als ausreichend eingeschätzt.
- Hinsichtlich der notwendigen Verbesserung von Standortmerkmalen wird mit großem Abstand die Beseitigung von Leerstand an Einzelhandelslokalen genannt, gefolgt von der Verbesserung der Angebote ÖPNV und der Intensivierung des Marktlebens/ Markttreibens. Genannt wird auch die Bereitstellung von PKW- Stellplätzen. Die Wohnproblematik spielt keine Rolle.
- Eine knappe Mehrheit befürwortet eine Verbindung zum REWE- Markt nördlich des Marktes.
- Die Bebauung der Freifläche Hellmann- Straße 1 + 2 und eine damit einhergehende Schaffung einer Einkaufspassage unter Einbeziehung der Objekte Hellmann- Straße 3 + 3a wird in Mehrheit nicht befürwortet.
- Als Anregungen wurden genannt
 - a. Anlage von Stellplätzen auf der Fläche Hellmann- Straße 1 + 2
 - b. Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche (ggf. Durchfahrtsverbot nachts)
 - c. Bebauung Fläche Markt 22
 - d. Erhalt der Apotheke
 - e. Zulässigkeit von Arztpraxen (ggf. Ärztehaus)
 - f. Erhalt der Wohnfunktion

Es ergeben sich für die Festsetzungen des BP folgende Vorgaben und Konzepte:

Allgemein

- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch verkehrsberuhigten Flächen im Marktbereich und Flächen zur Sicherung von Stellplatzanlagen
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zur Sicherung der zentralen Funktionen Gastronomie, Beherbergung, Einzelhandel und Dienstleistung und gleichzeitig zum Erhalt der Wohnfunktion -> Mischgebiet
- Festsetzung von Sortimenten zur Sicherung des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes
- Festsetzung von Baugebieten und überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) sowie Anzahl der Vollgeschosse in Übereinstimmung mit der historischen Baustruktur
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung abweichend von § 17 BauNVO für MI wie für Kerngebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundfläche und ihrer Bebauung sowie der angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten von zentralen Funktionen

Ecke Hellmann- Straße 1 – 2 und Cottbuser Straße 20

- Die betreffende Fläche, ursprünglich mit einem zwei- und einem dreigeschossigen Gebäude bebaut, ist in der Nachkriegszeit Opfer eines Brandanschlages geworden. Die Gebäude wurden zerstört. In der Folge wurde auf der Eckfläche Hellmann- Straße/ Cottbuser Straße eine Grünanlage eingerichtet, die derzeit ungepflegt ist. Teile des Griebenow- Brunnens wurden im Original aufgestellt und sind derzeit dem Verfall preisgegeben.
- Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.
- Die Grünfläche verhindert im Osten des Marktes die klare Ausprägung der historischen Platzwände und löst die Baustruktur auf.
- Die weitere Entwicklung der Fläche war festzusetzen mit
 - a. Festsetzung als Grünfläche oder
 - b. Festsetzung MI (Bebauung als Randbebauung des Quartiers, ggf. mit öffnender Funktion zum Innenhof Hellmann- Straße 3 – 5).
- Eine Festsetzung als Grünfläche/ Freifläche Hellmann- Straße 1 + 2 ist städtebaulich, planungsrechtlich und eigentumsrechtlich nicht umsetzbar.
- Eine Bebauung der Fläche (**siehe Gestaltungsskizze 04.1**) wird festgesetzt, da
 - a. dies den Zielen der Landesplanung zur Nachverdichtung innerstädtischer Flächen entspricht
 - b. dies der Wiederherstellung der historischen Baustruktur und damit den Zielen von Sanierungs- und Erhaltungssatzung entspricht (wichtiger: nicht entgegensteht)
 - c. die geschlossenen Raumkanten/ Platzwände der Marktplatzbebauung wiederhergestellt werden (siehe Gestaltungsskizze)
 - d. das gestalterische Defizit der seitlichen Fassaden Hellmann- Straße 3/3a und Cottbuser Straße 20 beseitigt wird und
 - e. eine Festsetzung als Grünfläche/ Freifläche ein Verbot der wirtschaftlichen Nutzung der Fläche und damit voraussichtlich Entschädigungsansprüche der Privateigentümer („Planungsschaden“) gegenüber der Stadt zur Folge hätte.
- Mit der Randbebauung sollen sich gewerbliche Nutzungen zum Markt orientieren.
- Die Errichtung einer kleinen Passage durch die Bebauung Hellmann- Straße 1-2 mit Öffnung zum Innenhof Hellmann- Straße 3-5 mit dort gewerblicher Nutzung ist möglich, sollte aber geprüft werden hinsichtlich
 - a. des Einflusses auf die gewünschte Einzelhandelskonzentration im Straßenraum Markt (Ableitung in den Innenhof, vom Markt weg)
 - b. der Öffnung von fußläufigen Verbindungen parallel zu historischen Straßenräumen mit Läden, die dann „umgangen“ werden
 - c. des tatsächlichen Bedarfes an Einzelhandelsfläche (Konkurrenzsituation)
 - d. der Möglichkeiten zur Bereitstellung von Stellplätzen aus Richtung Bahnhofstraße
- Aus aktueller Sicht wird von der konkreten Entwicklung der Passagenlösung und einer Erweiterung des Geltungsbereiches abgesehen, da sie
 - a. aktuell nicht dem vorrangigen Ziel der Stärkung des Marktplatzes entspricht und
 - b. ein konkreter Bedarf derzeit nicht erkennbar ist.
- Sofern Belegungspotenziale am Markt zukünftig ausgelastet sein sollten und Erweiterungskapazitäten notwendig werden bzw. konkrete Nachfrage entsteht, könnte über § 34 BauGB oder einen erweiterten B- Plan auf Vorhabensbasis das Planungsrecht angepasst werden. Vorerst ist es ausreichend, mit den aktuellen Festsetzungen für das MI 2 eine angrenzende Erweiterung nicht zu verhindern.
- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht für die Bestandsnutzung **Grünfläche Bestandsschutz**, der eine Gestaltung der Fläche nicht ausschließt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beibehaltung der Grünflächennutzung mit den Zielen des Eigentümers übereinstimmt.

Fläche Markt 22

- Die Fläche am Kreuzungspunkt Hellmann- Straße und Markt wird als Eintritt in den Altstadtkern aus Richtung Norden zu einem wichtigen städtebaulichen Element. Allerdings besitzt diese Eintrittssituation eine erheblich geringere Bedeutung als die Straßenräume Berliner Straße, Kirchstraße und Cottbuser Straße.
- Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.
- Eine Bebauung würde die Raumkante Markt 23 - 22/ Hellmann- Straße vervollständigen, aber gleichzeitig den Abschluss der geschlossenen Bebauung im Übergang zur offenen Bebauung Hellmann- Straße nur verschieben.

- Von einer Bebauung des Grundstückes Markt 22 soll abgesehen werden, da dringend Stellplätze benötigt werden und alternative Grundstücke am Markt nicht zur Verfügung stehen. Zudem befindet sich das Grundstück im Übergangsbereich zur offenen Bebauung und ist nicht Marktplatz prägend, so dass eine Wiederherstellung der geschlossenen Bebauung zum Grundstück Markt 23 nicht zwingend geboten ist.
- Die Fläche wird somit als Fläche für öffentliche Stellplätze festgesetzt und soll neu gestaltet werden (**siehe Gestaltungsskizze 04.2**).
- Ein Teil der FS 57 + 58 ist auf Grund der Abmessungen nicht für weitere Stellplätze geeignet (**siehe Gestaltungsskizze 04.2**) und könnte verkauft und dem FS 60 (MI 3.2) zur besseren Bebaubarkeit/ Nutzbarkeit zugeordnet werden.
- Alternativ ist eine Nutzung als Grünfläche am Parkplatz möglich.

Überbaubarkeit Heringsgasse

- Sicherung der Überbaubarkeit der Heringsgasse zum Erhalt der historischen Baustruktur

Gliederung der Geschossigkeit

- Zur Sicherung der historischen Baustruktur ist für die dreigeschossige (TF 1.3.3: im Einzelfall viergeschossige) Bebauung am Markt eine Bautiefe von 15 m geregelt (Knotenlinie). Dahinter ist eine maximal zweigeschossige (TF 1.3.3: im Einzelfall dreigeschossige) Bebauung zulässig.
- Dies orientiert sich an der historischen Baustruktur und verhindert, dass hintere Bebauungen die straßenbegleitende Bebauung straßenbildprägend überragen.

2.3 Erschließung

Für die Erschließung der Baugebiete sind nach derzeitigem Stand keine kommunalen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

2.3.1 Überörtliche Äußere Verkehrserschließung

Die Belange des *Landesamtes für Bauen und Verkehr*, Verkehrsbereiche Eisenbahn, Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und ziviler Luftverkehr werden nicht berührt.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Vetschau/ Spreewald. Eine direkte Anbindung an überörtliche Erschließungsstraßen (in Baulast des Bundes oder des Landes Brandenburg) ist nicht vorhanden. Sie erfolgt über gemeindliche Straßen.

Eine Anbindung an den ÖPNV (Buslinie) ist über das Liniennetz der Stadt gegeben.

Der *Landesbetrieb Straßenwesen (LS)* wurde und wird gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.

2.3.2 Öffentliche Äußere und Innere Verkehrserschließung

- Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen über Kirchstraße, Cottbuser Straße, Richard-Hellmann- Straße und Berliner Straße ohne aktuelles Erfordernis von Ausbaumaßnahmen
- Anschluss des Kirchplatzes über den Rad- und Gehweg Heringsgasse
- Anschluss in Richtung Lebensmittel- Markt über das Grundstück Markt 26-27 (Gehrechte erforderlich!)
- Denkbar wäre die Einrichtung einer fußläufigen Verbindung zu den rückwärtigen Flächen Hellmann- Straße 3-5 durch Einrichtung einer Passage im Bereich Hellmann- Straße 1-3a (Integration in Ergänzungsbebauung).
- In geringem Umfang sind außerhalb des bereits neu ausgebauten Marktplatzes in den öffentlichen Straßenräumen Anpassungen hinsichtlich der Herstellung von Zufahrten bzw. Anbindung von Fahrweg- und Gehwegflächen notwendig.

2.3.3 Private Innere Verkehrserschließung

- Der Anschluss von privaten Bauflächen erfolgt über weitestgehend vorhandene Grundstückszufahrten vom öffentlichen Straßenraum.

Straßen/ Wege/ Wendebereiche und Stellplätze innerhalb der Baugebiete

- Als Festsetzung werden die privaten Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete nicht erfasst. Zufahrten, Hof- und Wendebereiche sind in die Baugebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert. Eine Ausnahme hiervon ist die sehr wichtige und notwendige Stellplatzanlage auf dem Grundstück Markt 7-8.

2.3.4 Ruhender Verkehr

Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald. Im öffentlichen Straßenraum Marktplatz werden öffentliche Stellplätze bereitgestellt. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen auf der Fläche Markt 22. Private Stellplatzanlagen werden auf dem Grundstück Markt 7-8 planungsrechtlich gesichert.

2.3.5 Stadttechnische Erschließung

2.3.5.1 Erschließungsbeschreibung

Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)

Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Abwasser ist gemäß § 64 (1) BbgWG als Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt abzuführen.

Schmutzwasserbehandlung

- Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt durch Anschluss privater Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen (Kirchstraße, Cottbuser Straße, Markt, Hellmann- Straße, Berliner Straße).
- Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Der Versorgungsträger **WAC – Wasser- und Abwasserzweckverband Calau** wurde und wird gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.
- Die technische Lösung der Schmutzwasserbehandlung auf privaten Vorhabensflächen ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger und der uWB abzustimmen.

Niederschlagswasserableitung

- Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen (Kirchstraße, Cottbuser Straße, Markt, Hellmann- Straße, Berliner Straße).
- Der Versorgungsträger ist die Stadt Vetschau/ Spreewald selbst.
- Im Zuge des Umbaus des Marktbereiches (Straßenraum) wurden alle Grundstücke im Plangebiet an das Kanalnetz angeschlossen, für die damals Anschlussnotwendigkeit bestand.
- Zukünftig zusätzlich abzuleitende Niederschlagswassermengen von Dachflächen und befestigten Flächen auf Privatgrundstücken sollen vorrangig flächig oder in Mulden auf dem Grundstück versickert werden, sofern die technischen Bedingungen dies zulassen. Die Nachweise der Versickerungsfähigkeit (Kf- Wert, Grundwasserstand) sind mittels Baugrundgutachten im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu führen.
- Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Niederschlagswasserableitung durch nachträglichen Anschluss an den öffentlichen Kanal nach den Bestimmungen der gültigen Satzung.
- Die technische Lösung der Niederschlagswasserableitung und –versickerung auf privaten Vorhabensflächen ist rechtzeitig mit der uWB abzustimmen.
- Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Mögliche Regenwassernutzung (Brauchwassernutzung) ist frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde auf Zulässigkeit abzustimmen.
- Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt hinsichtlich Maß und Versiegelungsgrad.

Löschwasserbereitstellung

- Die Löschwasserbereitstellung ist durch kommunale Anlagen gesichert. Im Plangebiet sind 4 Löschwasserentnahmestellen vorhanden:

Unterflurhydrant 1	vor Berliner Str. 33	100,8 m ³ / h
Unterflurhydrant 2	vor Hellmann- Str. 8	109,8 m ³ / h
Unterflurhydrant 3	vor Markt 4	93,6 m ³ / h
Unterflurhydrant 4	vor Grünfläche Hellmann- Str. 1	96,0 m ³ / h

Trinkwasserversorgung

- Versorgung mit Trinkwasser über das öffentliche Versorgungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen

- Teilweise Neuherstellung privater Grundstücksanschlüsse (Abstimmung zu Bedarfswerten und Anpassungserfordernissen im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens)
- Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Der Versorgungsträger **WAC – Wasser- und Abwasserzweckverband Calau** wurde und wird gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.

Elektroenergieversorgung

- Versorgung mit Elektroenergie über das öffentliche Versorgungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen
- Teilweise Neuherstellung privater Grundstücksanschlüsse (Abstimmung zu Bedarfswerten und Anpassungserfordernissen im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens)
- Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Der Versorgungsträger **MITNETZ Strom/ Envia Netzservice GmbH** wird gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.

Kommunikationsnetze (Telefon, DSL)

- Anschluss Kommunikation über das öffentliche Versorgungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen (Telekom)
- Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.

Wärmeversorgung (Warmwasser + Beheizung/ Temperierung)

- Gasversorgungsleitungen liegen im öffentlichen Straßenraum an.
- Teilweise Neuherstellung privater Grundstücksanschlüsse (Abstimmung zu Bedarfswerten und Anpassungserfordernissen im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens)
- Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Der Versorgungsträger **SpreeGas GmbH** wurde und wird gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.

- Entwicklung und Umsetzung von nachhaltigen ökologischen Wärmeversorgungskonzepten
- Solarthermie- Dachanlagen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Erd- Wärmepumpen bzw. Luft- Wasser- Wärmepumpen mit Speicheranlage (Kopplung mit Solar- Dachanlagen und Lüftungsanlagen möglich)
- Dezentrale Biomasseheizungen (Hackschnitzel)
- Minimierung Energiebedarf durch energiesparende Bauweise
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Verwendung von Erdwärme und/oder Heizöl zur Warmwasser- und Wärmeversorgung gemäß BbgWG Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde besteht.

Erneuerbare Energien/ Energieeinsparung

- Einsatz von alternativen Systemen zur Minderung des Eigenverbrauchs (Gesamtenergiebilanz) bzw. Energiespeichertechnik und intelligente Verbrauchssteuerung
- PV- Dachanlagen zulässig
- Hinweis: Für alle PV- Anlagen ist eine unzulässige Blendwirkung hinsichtlich des Luftverkehrs durch technische Maßnahmen auszuschließen!

Abfallentsorgung

- Abfallbeseitigung über zentrale Standorte/ Standplätze und dezentrale Lösungen innerhalb der Funktionsbereiche.
- Das Entsorgungsunternehmen **KAEV „Niederlausitz“** wird gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.
- Ausbildung Zufahrt, Anfahbarkeit und Abfallsammelpunkte selbst gemäß den Vorgaben des KAEV

2.3.5.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Die Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

- Als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden nur die relevanten zentralen Flächen festgesetzt. Für Teilbereiche und Privatgrundstücke erforderliche technische Anlagen sind in die Baugebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert.
- Für vorhandene öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen auf Privatflächen gilt Bestandsschutz. Die Leitungstrassen sind entsprechend technischer Bestimmungen zu erhalten, solange sie technisch erforderlich sind.

2.3.6 Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter

- Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie Rechte Dritter werden in den Plan aufgenommen, sofern sie aus dem Beteiligungsverfahren erforderlich werden.
- Aus den Inhalten und Festsetzungen des Planes heraus notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden bei Erfordernis per textlicher Festsetzung geregelt.

2.4 Bebauung und Nutzung

2.4.1 Flächenbilanz

Siehe Anlage 01.3 zur Begründung.

2.4.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Die als Anlage beigefügten Bestandspläne Nutzung und Bau sollen als Erläuterung für die Festsetzungen des BP dienen.

2.4.3 Begründung Festsetzungen BP

Hinweis:

Ausnahmen, insbesondere, sofern sie in Festsetzungen geregelt werden, sind Ermessensentscheidungen im Einzelfall. Dies bedeutet, dass auch bei Vorliegen der Voraussetzungen der Ausnahme kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme besteht. Im Zuge der Entscheidung sind immer die Grundsätze der Gleichbehandlung sowie der Nachbarschutz zu beachten.

TF 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

TF 1.2 Art der baulichen Nutzung

TF 1.2.1

Eine Festsetzung als Mischgebiet MI § 6 BauNVO oder alternativ als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO war zu prüfen.

Die seitens der Stadt gezielte Entwicklung des Plangebietes mit allgemeiner Zulässigkeit von

- Geschäfts- und Bürogebäuden nach § 6 (2) Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften mit zentraler Versorgungsfunktion (nicht nur der Versorgung des Gebietes dienend) nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit zentraler Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt (nicht nur der Versorgung des Gebietes dienend und nicht nur als Ausnahme ohne Rechtsanspruch) nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
- Gewerbebetrieben, auch im Zusammenwirken mit Grundstücksteilen außerhalb des Geltungsbereiches (nicht nur als Ausnahme ohne Rechtsanspruch) nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen (nicht nur als Ausnahme ohne Rechtsanspruch) nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO

kann durch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (2) + (3) BauNVO (WA) nicht planungsrechtlich gesichert werden. Desweiteren würde bei WA die nach § 17 (1) BauNVO zulässige GRZ noch wesentlich mehr von der tatsächlich vorhandenen und erforderlichen GRZ abweichen. Dies wurde auch in den Darstellungen des rechtswirksamen FNP so berücksichtigt (Mischbaufläche), der im Falle einer Festsetzung von WA berichtet werden müsste.

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist der Gebietscharakter auf diese beiden Hauptnutzungsarten in einem Mischungsverhältnis von ca. 50:50 festgelegt.

Der unbebaute Bereich Hellmann- Straße 1-2 wurde als MI einbezogen, da dies der festgesetzten Bebauung entspricht.

Eine Festsetzung als Grünfläche, wie von Teilen der Bürgerschaft angeregt, entspräche nicht dem historischen Stadtbild (siehe Sanierungsziele) und zöge Entschädigungsansprüche des Privateigentümers nach sich. Die derzeitige Nutzung als Grünfläche unterliegt jedoch dem Bestandsschutz.

Einzelne nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie dem Plan- und Entwicklungsziel entgegenstehen (Unverträglichkeit, Nutzungskonflikte zu Tourismus und Wohnen, Verkehrserzeugung insbesondere zu Nachtstunden, Lärm).

TF 1.2.2

Gemäß § 1 (7) BauNVO kann für ein Baugebiet, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen einzelne Nutzungen zulässig/ unzulässig sind. Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier in Erhalt und Entwicklung gewerblicher Nutzungen wie Gastronomie, Beherbergung, Einzelhandel, Dienstleistung direkt am Markt als ausdrückliches Planungsziel.

-> Grundstücke Markt 6-1, Markt 27-24, Markt 28-34, Hellmann- Straße 4-1, Cottbuser Straße 1-5, Markt 7-12 sowie Kirchstraße 8-9

Für anderweitige Bestandsnutzungen besteht Bestandsschutz.

Ausnahmen sind zulässig für Gebäude mit NF < 100 m² im EG, da hier eine betriebswirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Nutzung in Frage gestellt ist und die Sicherung von Brandschutzvorgaben (z.B. notwendige Treppenträume) mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden wäre.

Zusätzlich sichert die Ausnahmeregelung dem Eigentümer eine angemessene Nutzbarkeit für Wohnzwecke (z.B. bei OG unter 100 m² -> Wohnfläche nicht angemessen).

TF 1.2.3

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer zusammengefassten Einzelhandelsfläche, ggf. mit Durchgang zu rückwärtigen Flächen mit rückseitiger Erschließung im Bereich Hellmann 1-5 = MI 2 innerhalb des Geltungsbereiches, umsetzbar durch eine Neubebauung Hellmann 1-2 (maximal 650 m² GF) und Einbeziehung der vorhandenen Bebauung Hellmann 3a (maximal 70 m² GF) sowie Hellmann 4 – 5 (maximal 280 m² GF) = Summe ca. 1.000 m² GF -> ca. 800 m² NVF nach Abzug von Nebennutzflächen und Konstruktionsfläche

Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Runderlass Nr. 23/1/2007 des MIR Brandenburg vom 10.04.2007 (Einzelhandelserlass).

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur in den sonstigen MI und zur Steuerung der Verkehrserzeugung erfolgt eine Einschränkung der NVF, orientierend am Bestand 100-300 m² zzgl. Entwicklungspotenzial.

TF 1.2.4

Nicht- zentrenrelevante Sortimente sollen zur Sicherung der zentralen Funktion des Marktplatzes und zur Sicherung hochwertiger Einzelhandelsangebote in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für SG 50.40.3.

(Sortimentsliste Einzelhandelserlass siehe Anlage zur Planbegründung)

TF 1.2.5

Festsetzung zur Sicherung von Nutzungen entsprechend der zentralen Lage als Marktplatz unter Ausschluss von Ansprüchen/ Forderungen privater Eigentümer aus erhöhten Schutzbedürfnissen für Einzelvorhaben (Verweis auf DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Punkt 1.1e) und damit dem Ausschluss von Rechtsmitteln gegen in MI reguläre Lärmpegel.

Erheblich störendes Gewerbe soll ausgeschlossen werden bzw. zur Einhaltung von Schallschutzbestimmungen durch bautechnische Maßnahmen gezwungen werden.

Die zulässigen Überschreitungen sichern notwendige und geplante Veranstaltungen auf dem Marktplatz.

TF 1.2.6

Ausnahmen für seitliche und rückseitige Flächen MI 1.4, da Hauptgebäude an West- und Südseite MI 1.4, überwiegend Nebengebäude an Nord- und Ostseite MI 1.4 liegen, dort Ausnahmen zulässig.

Die Gleichsetzung von Carports mit Garagen erfolgt auf Grund der gleichen Außenwirkung als Baukörper.

TF 1.2.7

Ausnahmen für seitliche + rückseitige Flächen MI 1.4, da Hauptgebäude an West- und Südseite MI 1.4, überwiegend Nebengebäude an Nord- und Ostseite MI 1.4 liegen, dort Ausnahmen zulässig..

TF 1.3 Maß der baulichen Nutzung

TF 1.3.1

Festsetzung GRZ

Die GRZ wird gegenüber § 17 (1) BauNVO für MI erhöht.

Die Obergrenzen können überschritten werden gemäß § 17 (2) BauNVO

Nr. 1 – wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern

- Berücksichtigung der vorhandenen GRZ, die derzeit bei 0,8 – 1,0, überwiegend bei 1,0 liegt (Einbeziehung der Nebenanlagen = Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen)
- Vermeidung von Eingriffen in bestehende und historische Baustruktur und in bestehende Nutzungsrechte (bisher Beurteilung nach § 34 BauGB) sowie Gleichbehandlung innerhalb des Plangebietes
- Berücksichtigung der zentralen innerstädtischen Lage mit dem Entwicklungsziel „Zentrum - Marktplatz“.
- Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt das Plangebiet einem Kerngebiet gleich (Bestand in großen Teilen 1,0).
- MI 1.5 rückwärtiger Teil und MI 3.4: GRZ 0,8 wegen Übergang zur offenen Bebauung.

Nr. 2 – bei Sicherstellung, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden

- Festsetzung entspricht historischem Bestand und vorhandenen Bedingungen
- Beeinträchtigungen nicht erkennbar

Nr. 2 – bei Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

- Festsetzung entspricht historischem Bestand und vorhandenen Bedingungen
- Verschlechterung nicht erkennbar
- Ausgleich über Festsetzungen verbessert Bedingungen (z.B. Versiegelungsgrade)

2 – bei Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

- Festsetzung entspricht Bestand und vorhandenen Bedingungen
- Verschlechterung nicht erkennbar
- Einzelne Festsetzungen verbessern die Situation (z.B. Festsetzung von Stellplatzflächen)

Nr. 3 – wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen

- entgegenstehende Belange nicht erkennbar
- Bedenken und Einwendungen wurden aus bisherigem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB nicht geäußert.

Festsetzung Vollgeschosse

- MI 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 3.3: Zulässig sind 3 Vollgeschosse = Bestand.
- MI 1.5, 2, 3.1 und 3.2 bis zu einer festgelegten Bautiefe (Knotenlinie): Zulässig sind 3 Vollgeschosse = Bestand, Bautiefe ca. 15 m, in MI 3.2 als Randbebauung zum öffentlichen Parkplatz ca. 30 m
- MI 1.5, 2 und 3.1 hinter der vorbeschriebenen Bautiefe (Knotenlinie) und MI 3.4: Zulässig sind 2 Vollgeschosse = Bestand.

Festsetzung GFZ

- Eine GFZ soll nicht festgesetzt werden (hinreichende Regelung durch GRZ und VG).

Festsetzung Gesamthöhe

- Auf die Festsetzung der Gesamthöhe soll verzichtet werden, da nach § 16 (3) Nr. 2 BauNVO die Festsetzung der GH **oder** der VG ausreicht.

TF 1.3.2

Begründung siehe § 19 (3) Satz 2 BauNVO.

Ohne Festsetzung könnten bei der Ermittlung der GR auch Grundstücksflächen als Bezug dienen, die außerhalb des BP liegen (Grenze Geltungsbereich nicht identisch mit Grundstücksgrenze!).

TF 1.3.3

Festsetzung zur Sicherung Bestand (z.B. Grundstück Markt 5/ 6) und zur Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch (Kubatur) nicht wirksamen Maximierung der Nutzbarkeit.

TF 1.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

TF 1.4.1

Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand entsprechen der historischen Baustruktur.

TF 1.4.2

Baulinien zur Sicherung von Baufluchten als städtisches Merkmal eines historischen Marktplatzes; Baugrenzen seitlich und im hinteren Bereich zur Sicherung freizuhalten Flächen, sofern keine Baulinie erforderlich ist.

Sofern die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP Grundstücksflächen teilt, die außerhalb des BP bebaubar sind, wird auf die Festsetzung einer hinteren oder seitlichen Baugrenze verzichtet.

Die rückwärtige Garagenbebauung Markt 2 zur Kirche hin soll Bestandsschutz haben, jedoch durch Lage außerhalb der festgesetzten Baugrenze langfristig den historischen Bauabstand zur Kirche wiederherstellen (Abriss Garage).

Ausnahmen sind zulässig gemacht zur Vermeidung von Abweichungsanträgen für gestalterische Maßnahmen zur Fassadengliederung, insbesondere nach historischem Vorbild und für bautechnisch erforderliche Konstruktionen.

TF 1.5 Verkehrsflächen

TF 1.5.2

Hier sollen in Abstimmung auf § 8 Sondernutzungssatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald insbesondere marktplatztypische Nutzungen ermöglicht und gesichert werden.

TF 1.5.3

Die Festsetzung der Fläche soll konkret bestehende Probleme der Stellplatzbereitstellung, insbesondere auch für Reisebusse, im unmittelbaren Marktbereich teilweise lösen. (Die Gestaltungsskizze wurde für die Variante ausschließlich PKW erarbeitet, die Einordnung eines oder mehrerer Busstellplätze ist alternativ möglich.)

TF 1.5.4

Die Festsetzung der Fläche soll konkret bestehende Probleme der Stellplatzbereitstellung, insbesondere auch für private gewerbliche Nutzungen, im unmittelbaren Marktbereich teilweise lösen (für Nutzungen auf dem Grundstück der Festsetzung oder auf anderen Grundstücken im Plangebiet, Möglichkeit einer privaten Bewirtschaftung/ Vermarktung von Stellplätzen für andere gewerbliche Nutzungen am Markt).

TF 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 1.6.1

Festsetzung zur Sicherung der Anbindung des Lebensmittel- Marktes an den Marktplatz

TF 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verzicht, da Gestaltungssatzung rechtswirksam in Übereinstimmung mit Zielen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung bereits besteht.

3. Grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen

Grünordnerische Maßnahmen sollen dazu beitragen

- die ökologischen Funktionen vorhandener Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern;
- den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen;
- das Lokalklima zu verbessern;
- die Baukörper schonend in das Stadtbild einzubinden;
- das Arten- und Biotoppotenzial im Siedlungsbereich zu fördern und zu sichern.

Zur Vermeidung Minderung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen werden bauliche, gestalterische und grünordnerische Maßnahmen sowie bauliche Festsetzungen verbindlich festgesetzt und Hinweise H9 – H12 ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

TF 3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

TF 3.1.1 Versickerung von Niederschlägen (siehe dazu auch H5)

- Festsetzung zur Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes und Minimierung des Wasserabflusses sowie Verbesserung des Mikroklimas
- Durch die Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzende Grünflächen bzw. Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird die Kanalisation entlastet.

TF 3.1.2 Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen und Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 60%

- Die Minimierung der Versiegelung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden (s. dazu auch H4) gehört zu den planerischen Anforderungen im Städtebau und wirkt sich auf Boden, Klima, Wasser und Luft sehr positiv aus.

TF 3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

TF 3.2.1 Erhalt von Gehölzen und Grünflächen

TF 3.2.2 Begrünung von Stellplätzen zur Minderung der Flächenaufheizung

- Die Umsetzung der Maßnahme für das Baugebiet WA 1.2 erfolgt den Stellplätzen zugeordnet: 8 Bäume entlang der Planstraße A und 3 Bäume im Bereich der Poststraße
- Die Aufgabe der ausgewiesenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen ist der Erhalt und die Anhebung, der Arten- und Strukturvielfalt zugunsten der Flora, Fauna und des Ortsbildes. Insbesondere Gehölzpflanzungen gliedern auf unübersehbare Weise das Stadtbild. Sie bilden

überschaubare Kleinräume und sind Lebensraum vieler Vogel-, Käfer- und Schmetterlingsarten. Sie bieten Nahrungs-, Nist- und Rastplätze. Des Weiteren fungieren sie als Biotop vernetzende Elemente, wirken positiv auf Boden, Wasser und Klima (Temperaturlausgleich, Windabschwächung, Luftfilter etc.).

Ein Beitrag zum Klimaschutz/-anpassung wird geleistet durch:

- Bau von Niedrigenergiehäusern bzw. Verwendung ökologischer Baumaterialien
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen → Solar, Wärmepumpe, Wind etc.

Die Hinweise **H9 – H12** zum Gehölz- und Artenschutz sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Umweltbelange – Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zutreffend!) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Inaussichtstellung von Befreiungen und Ausnahmegenehmigungen ist nicht erforderlich.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da der Plan der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen dient. Es gelten die Regelungen des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren.

Gemäß § 13 (3) wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.