

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

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Satzungsfassung April 2013  
(Plot 15.04.2013)**

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: <a href="mailto:jb.kirchbichler@t-online.de">jb.kirchbichler@t-online.de</a>
Vermessung:	Büro Blume, öbVI, Vetschau/ Spreewald

<b>1.</b>	<b>Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsziele, Geltungsbereich und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
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.....	8
1.2.4.3	Artenschutz.....	8
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.....	11
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.....	13
1.2.5.3	Sanierungssatzung.....	13
1.2.5.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	13
1.2.5.5	Gestaltungssatzung.....	14
1.2.5.6	Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen.....	14
1.2.5.7	Brandschutz.....	14
1.2.5.8	Kampfmittel/ Fundmunition.....	14
1.2.5.9	Bergrecht/ Bergbaufolge.....	14
1.2.5.10	Sonstige Belange .....	15
<b>2</b>	<b>Vorhaben und Bebauungsplan .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>Plangebiet/ Lage .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>19</b>
2.3.1	Überörtliche Äußere Verkehrserschließung .....	19
2.3.2	Öffentliche Äußere und Innere Verkehrserschließung .....	19
2.3.3	Private Innere Verkehrserschließung .....	19
2.3.4	Ruhender Verkehr .....	20
2.3.5	Stadttechnische Erschließung.....	20

2.3.5.1	Erschließungsbeschreibung .....	20
2.3.5.2	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	22
2.3.6	Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter.....	22
<b>2.4</b>	<b>Bebauung und Nutzung .....</b>	<b>23</b>
2.4.1	Flächenbilanz .....	23
2.4.2	Gebäude und bauliche Anlagen .....	23
2.4.3	Begründung Festsetzungen BP .....	23
<b>3.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen .....</b>	<b>27</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange – Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht .....</b>	<b>28</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>28</b>

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

## 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 Marktbereiches 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 Marktbereich 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.

Umgrenzend 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 Marktbereich 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	Verkehrsfläche	dito	Stadt Vetschau/ Spreewald
	-> Gestattungsvertrag für Schlossstraße 36			
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	Wo	Wo	privat
	-> Leitungs- und Wegerecht privat (für 651, 654, 656, 645)			
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).

Die Angaben zur Flurstücksliste haben den **Stand 16.11.2011**. Die Angaben dienen der Verdeutlichung der städtebaulichen Situation und Struktur hinsichtlich der Eigentums- und Nutzungsbedingungen. Einzelne Änderungen in Eigentum oder Nutzung bei Privatgrundstücken im Verlauf der Planaufstellung sind nicht relevant für die städtebauliche Gesamtbeurteilung. Deshalb und da auch nach Herstellung der rechtswirksamen Fassung des BP weiterhin laufend Änderungen in Eigentum und Nutzung erfolgen werden, wurde auf eine aufwändige laufende Aktualisierung der Daten verzichtet.

Gleiches gilt im Übrigen für die Aktualisierung von Plan 02 (Bestandsplan Nutzung) und Plan 03 (Bestandsplan Bebauung).

## 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 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 über die Aufstellung des BP informiert und 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 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 (GVBl.II/09, [Nr. 13], S.186)
- 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 <sup>2</sup>
▪ Zulässige GR gemäß § 19 (2) BauNVO	< 14.903 m <sup>2</sup>
-> Punkt 18.7.1 nicht zutreffend	ab 100.000 m <sup>2</sup>
-> Punkt 18.7.2 nicht zutreffend	20.000 – 99.999 m <sup>2</sup>

**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 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 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 unabhängig von der Verfahrensvereinfachung (siehe vorstehende Absätze) 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 das **LUGV** und die zuständige **untere Naturschutzbehörde** als Fachbehörden im Planverfahren beteiligt. Beide Behörden haben dem Planentwurf zugestimmt ohne Ergänzungsforderungen.

### 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, wildelebende 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
<b>Vogelarten</b>							
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>Parus ater</i>			§		Art1	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			§		Art1	
Zilpzap	<i>Phylloscopus collybita</i>			§		Art1	
<b>Säuger</b>							
Westigel	<i>Erinaceus europaeus</i>		4	§			Potenzieller Lebensräume im Plangebiet vorhanden; Lebensräume bleiben erhalten, <b>kein Verbotstatbestand, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt</b>
Steinmarder	<i>Martes foina</i>						
<b>Gebäudebewohnende Fledermausarten (potenzieller Lebensraum)</b>							
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	Nyctalus leisleri	D	2	§§	IV	Winterquartier an Gebäude/Dachstuhl
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus		4	§§	IV	Winter-/Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl
Braunes Langohr	Plecotus auritus	V	3	§§	IV	Sommerquartier an Gebäude/Dachstuhl/Dachböden
Graues Langohr	Plecotus austriacus	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 Jagdhabitate nutzen sie strukturreiche, waldreiche 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, Höhlenbrüter (vorgezogene Maßnahme = CEF- Maßnahme, bezogen auf Einzelmaßnahmen)

Zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wurden 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 der zuständige **Wasser- und Bodenverband (WBV)**, das **LUGV** sowie **die untere Wasserbehörde** gem. § 4 BauGB beteiligt.

Gewässer I. oder II. Ordnung sowie die Belange des WBV 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](http://www.geo.brandenburg.de/boden)).

#### **1.2.4.8 Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verdachtsflächen, Altablagerungen oder Altstandorte bekannt. Zum Vorhaben wurde 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.

Bei Um-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Leitungsverlegungen ist auf den Schutz der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild (hier Stadtbild), Kultur- und Sachgüter zu achten. Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überformung, Verlust von Vegetationsstrukturen und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Funktionen der Schutzgüter sind wiederherzustellen (s. Pkt.2.4.3 Grünordnerische Festsetzungen).

#### **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 (siehe Begründung der TF 1.2.5).**

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurden 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 CO<sub>2</sub>-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 2014) 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 die **untere Denkmalbehörde** und das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege** (Abt. Denkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege) beteiligt.

Die Angaben zu Bodendenkmalen und Einzeldenkmalen beruhen auf dem Stand der Denkmalliste Brandenburg vom 31.12.2011. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste einer laufenden Aktualisierung unterliegt und die nachfolgende Aufführung von Denkmalen daher unvollständig sein kann.

##### **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 Denkmälern oder Konsequenzen für die geschützten Objekte, ist die untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig anzuhören. Denkmalrechtliche Erlaubnisse gem. § 9 (1) BbgDSchG sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren ggf. 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 (Bodenfunde sind melde- und dokumentationspflichtig).

Denkmalrechtliche Erlaubnisse gem. § 9 (1) BbgDSchG sind grundsätzlich erforderlich. Im Erlaubnisverfahren ist dann über Art und Umfang von archäologischen Dokumentationen und Bergungen zu entscheiden.

### 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. Sanierungsziele sind:

- 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 (Stand 07/ 2012) vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Vetschau/ Spreewald von besonderer Bedeutung. Das EZK gilt insbesondere für den Zentralen Versorgungsbereich Altstadt.

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 (vorwiegende Ansiedlung von kleinteiligen Angeboten zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente) und
  - eine weitere Aktivierung von Markttreibern 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
- Haushaltwaren
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Blumen
- Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

- Papier-, Büro- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- Bekleidung, Wäsche, Haushaltstextilien
- Schuhe, Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel, Einrichtungszubehör
- Spielwaren, Hobby, Basteln
- Unterhaltungselektronik, PC, Kommunikationstechnik, elektrische Haushaltsgeräte
- Foto, Optik, Akustik, Uhren und Schmuck
- Sportartikel
- Kunst, Antiquitäten

Die zulässigen Sortimente werden festgesetzt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (EHZK). Die Zulässigkeit von Augenoptikern (WZ-Nr. 52.49.3) wird gesondert aufgeführt, da sie in der Sortimentsliste Einzelhandelserslass nicht benannt ist (weitere Erläuterungen siehe Einzelbegründung der Festsetzung TF 1.2.4).

#### **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 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 im Planverfahren beteiligt. Das Plangebiet liegt nicht in berg- oder eigentumsrechtlicher Verantwortung der LMBV mbH.

Elektrotechnische Anlagen der LMBV mbH sind nicht vorhanden. Im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die inaktive Grundwassermessstelle 010024 mit Koordinaten RD 83: Hoch 5739220, Rechts 5436310 betroffen (Träger ist das LUGV).

In der Umgebung des BP (Schlossbereich) sind der Höhenfestpunkt 114701 der Linie 47 und der Trigonometrische Punkt 311601 der TK\_2005 vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen.

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/ Schichtenwasser, insbesondere bei Extremniederschlägen, sind zu berücksichtigen.

Oberflächennahe bindige Horizonte können großflächig auftreten.

#### **1.2.5.10 Sonstige Belange**

Die **Industrie- und Handelskammer** Cottbus wurde 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.

**-> Unterlage 02 Plan Bestand Nutzungen**

**-> Unterlage 03 Plan Bestand Bebauung**

**-> Unterlage 05 Fotodokumentation**

Der Plan Bestand Nutzungen hat den Stand 11.05.2012, der Plan Bestand Bebauung hat den Stand 16.12.2011. Die Pläne/ Angaben dienen der Verdeutlichung der städtebaulichen Situation und Struktur hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Einzelne Änderungen in Gebäuden oder Nutzung bei Privatgrundstücken im Verlauf der Planaufstellung sind nicht relevant für die städtebauliche Gesamtbeurteilung. Deshalb und da auch nach Herstellung der rechtswirksamen Fassung des BP

weiterhin laufend Änderungen in Bebauung und Nutzung erfolgen werden, wurde auf eine aufwändige laufende Aktualisierung der Daten verzichtet.



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 über die Aufstellung des BP informiert und 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/ Altenpflege unter Erhalt der Gastronomiefunktion im EG\*\*\*.
- Ein großer Anteil der Immobilien wird bereits für zentrale Funktionen im Marktbereich genutzt bzw. vorgehalten (Leerstand), (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. (Angaben zum Zeitpunkt der Befragung, Änderungen möglich)
- Vor allem eine Stärkung der Funktionen Gastronomie und Beherbergung wird angeregt, gefolgt von Einzelhandel und Tourismus. Die Wohnfunktion wird als ausreichend eingeschätzt (Ausnahme: REALWERT).



- Der Erhalt der Apothekenfunktion und die Zulässigkeit von Arztpraxen wird empfohlen.
- 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 (Ausnahme: REALWERT).
- 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
- **\*\*\*Durch den Eigentümer des Grundstückes Markt 5/6 (REALWERT) wurden über die allgemeinen Hinweise der sonstigen Eigentümer hinaus konkrete \*Veränderungsabsichten mitgeteilt. Das Objekt soll für eine gewerbliche Nutzung mit Gastronomie (EG) und Altenpflege/ Altenwohnen umgebaut/ umgenutzt werden.**
- Planungsrechtlich ist das **Vorhaben mit Gastronomie/ Altenpflege/ Altenwohnen im MI zulässig (siehe § 6 BauNVO)**. Zusätzliche gesetzliche Regelungen außerhalb des BP (z.B. örtliches Satzungsrecht, Bauordnungsrecht, Brandschutz, Schallschutz) sind jedoch zu beachten.
- Die Stärkung der Wohnfunktion allgemein ist zulässig, der Erhalt durch die Festsetzung als MI gesichert (50% Anteil Wohnen, tatsächliche Mischung).
- Apotheken und Arztpraxen/ Ärztehäuser wie angeregt sind im MI ebenfalls grundsätzlich zulässig (Stellplatzproblematik ist zu lösen).
- Zulässig ist jedoch auch eine Wiederaufnahme der Nutzung Hotel/ Beherbergung oder eine andere im MI zulässige Nutzung. Dies ist im Sinne der Planungshoheit der Stadt auch gewollt. Die Stadt will verschiedene Nutzungsoptionen unabhängig vom Vorhaben REALWERT erhalten.
- **Das konkrete Vorhaben Altenwohnen/ Altenpflege ist jedoch keine konkrete Entwicklungsabsicht der Stadt. Das Vorhaben wird daher nicht zum Planungsziel erhoben. Eine Festsetzung unter Ausschluss anderer Nutzungen erfolgt nicht.**

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

#### **Allgemein**

- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch Flächen mit besonderer Zweckbestimmung 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 Altstadt kern 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 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.
- Hinsichtlich der Zufahrt von Reisebussen sind bestehende Verkehrsbeschränkungen (Tonnage) zu beachten. Für Reisebusse sollten Durchfahrtstrecken mit entsprechenden Schleppkurvenradien und Straßenbreiten zur Verfügung stehen. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit durch Fahrmanöver und rückwärts Rangieren sind zu vermeiden.

#### **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).
- Es besteht im Regelfall gemäß § 4 der geltenden Abwasserbeseitigungssatzung Anschluss- und Benutzungszwang.
- Es bestehen keine Widersprüche aus dem BP zum mitgeteilten Leitungsbestand. Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Der Versorgungsträger **WAC – Wasser- und Abwasserzweckverband Calau** wurde 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.
- Es wird verwiesen auf die Inhalte des „Gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV Brandenburg vom 11.10.2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“

##### **Löschwasserbereitstellung**

- Die Löschwasserbereitstellung gemäß DVGW W405 ist durch kommunale Anlagen gesichert.
- Im Plangebiet sind zusätzlich 4 Löschwasserentnahmestellen im Eigentum des WAC vorhanden:  
Unterflurhydrant 1                      vor Berliner Str. 33                      100,8 m³/ h

Unterflurhydrant 2	vor Hellmann- Str. 8	109,8 m <sup>3</sup> / h
Unterflurhydrant 3	vor Markt 4	93,6 m <sup>3</sup> / h
Unterflurhydrant 4	vor Grünfläche Hellmann- Str. 1	96,0 m <sup>3</sup> / 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)
- Es bestehen keine Widersprüche aus dem BP zum mitgeteilten Leitungsbestand. Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Der Versorgungsträger **WAC – Wasser- und Abwasserzweckverband Calau** wurde 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)
- Es bestehen keine Widersprüche aus dem BP zum mitgeteilten Leitungsbestand. Erfordernisse für Leitungsrechte auf privaten Grundstücken und Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten sind nicht bekannt.
- Der Versorgungsträger **MITNETZ Strom/ Envia Netzservice GmbH** wurde gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.

#### **Kommunikationsnetze (Telefon, DSL)**

- Anschluss Kommunikation über das öffentliche Versorgungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen (Telekom)
- Es bestehen keine Widersprüche aus dem BP zum mitgeteilten Leitungsbestand. 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 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“** wurde gem. § 4 BauGB im Planverfahren beteiligt.
- Ausbildung Zufahrt, Anfahrbarkeit 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.
- Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes besteht der allgemeine Nutzungszweck in Nutzungen für Verkehr sowie Netzanlagen der Ver- und Entsorgung (öffentliche Erschließung). Insofern sind hier keine Festsetzungen zu Trassen oder Leitungsrechten notwendig. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Heringsgasse“ (TF 1.5.1) und „Marktplatz“ (TF 1.5.2).
- Auch für zukünftige Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsnetze im Plangebiet sind ausreichende Flächen im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
- Für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ (TF 1.5.3) und „Privatparkplatz“ (TF 1.5.4) ist, da es sich um Baugrundstücke außerhalb des allgemeinen Straßenraumes handelt, eine Nutzung für öffentliche Leitungstrassen nicht erforderlich. Leitungsrechte sind daher auch hier nicht erforderlich.
- Es gelten unabhängig vom BP die technischen Bestimmungen.
- Als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind nur die relevanten zentralen Flächen festzusetzen. Für Teilbereiche und Privatgrundstücke erforderliche technische Anlagen sind in die Baugebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert.
- Für vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

## **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 berichtigt 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

- Umsetzung der Ziele von Sanierungssatzung/ Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK)

- Erhalt, Stärkung und Entwicklung innerstädtischer gewerblicher Nutzungen wie Gastronomie, Beherbergung, Einzelhandel, Dienstleistung direkt am Markt und Stärkung der Marktplatzfunktion 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

Die Umsetzung der Festsetzung soll gleichzeitig mit flankierenden Anreizen und Fördermaßnahmen der Stadt zu Erhalt und Wiederaufnahme von Gewerbe begleitet werden.

Für Bestandsnutzungen, also auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des BP rechtskonform bestehende Wohnnutzungen, besteht unabhängig von der Festsetzung Bestandsschutz.

Ausnahmen sind zulässig für Gebäude mit NF < 100 m<sup>2</sup> im EG, da hier eine betriebswirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Nutzung in Frage gestellt ist und die Sicherung von Brandschutzvorgaben (z.B. notwendige Treppenräume) mit unvertretbar hohem Aufwand verbunden wäre.

Zusätzlich sichert die Ausnahmeregelung dem Eigentümer eine angemessene Nutzbarkeit für Wohnzwecke (z.B. bei OG unter 100 m<sup>2</sup> -> Wohnfläche nicht angemessen).

Ausnahmen sind auch zulässig in Gebäuden, in denen gewerbliche Nutzungen nicht zulässig sind, z.B. aus Gründen des Bauordnungsrechts (Brandschutzforderungen, erforderliche Raumhöhen usw.), des Arbeitsstättenrechts oder der Bautechnik (Statik usw.).

Der Ausnahmefall gilt für die Unzulässigkeit der gewerblichen Nutzung, kann aber auch Anwendung finden, wenn die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung nur unter unzumutbar hohem Aufwand hergestellt werden kann.

#### **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 m<sup>2</sup> GF) und Einbeziehung der vorhandenen Bebauung Hellmann 3a (maximal 70 m<sup>2</sup> GF) sowie Hellmann 4 – 5 (maximal 280 m<sup>2</sup> GF) = Summe ca. 1.000 m<sup>2</sup> GF -> ca. 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zzgl. Entwicklungspotenzial.

#### **TF 1.2.4**

Die zulässigen Sortimente werden festgesetzt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (EHZK). Die Zulässigkeit von Augenoptikern (WZ-Nr. 52.49.3) wird gesondert aufgeführt, da sie in der Sortimentsliste Einzelhandelserlass nicht benannt ist.

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)

#### **Sortimentsliste EHZK**

Die Sortimentsliste des EHZK entspricht detailliert der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige WZ 2003 des Statistischen Bundesamtes“, weil sie konkret und im Detail das Thema Einzelhandel und dessen Feinsteuerung behandelt.

Als Konzept ist das EHZK jedoch nur bedingt bindend und kann jederzeit geändert werden.

#### **Sortimentsliste Einzelhandelserlass und BP**

Die Sortimentsliste des BP entspricht dem planungsrechtlich für Bauleitplanungen verbindlichen „Einzelhandelserlass Brandenburg vom 10.04.2007“. Die Liste des Einzelhandelserlasses stimmt ebenfalls mit der Gliederung des Statistischen Bundesamtes überein, ist jedoch nicht so detailliert (Untergruppen).

Die Festsetzungen des BP sind zwingend rechtsverbindlich, Abweichungen sind nur im Ausnahme-/ Einzelfall möglich, Änderungen erfordern ein aufwändiges Verfahren.

#### **Festsetzung BP**

Somit sind die Festsetzungen des BP auf das begründbare und notwendige Maß zu begrenzen.

Die Festsetzung der Sortimentsgruppen im BP erfolgt grober. Zwischen TF 1.2.4 und den Inhalten des EHZK bestehen keine Widersprüche. Das EHZK soll zusätzlich zum BP der Feinsteuerung dienen.



#### **TF 1.2.5**

Festsetzung zur Sicherung von Nutzungen entsprechend der zentralen Lage am 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.

Die in TF 1.2.5 festgesetzten Schalleistungspegel gelten ausschließlich für planungsrechtlich geregelte Nutzungen innerhalb der Mischgebiete und für Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum (über den allgemeinen Gebrauch hinaus). Hierfür werden die Werte nach DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) angewendet.

Die Festsetzung gilt NICHT für die allgemeine Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Verkehr. Für die festgesetzten Verkehrsflächen gilt unabhängig von den Festsetzungen des BP durch Lage zwischen Mischgebieten die 16. BImSchV, § 2 (1) Zeile 3 mit 64 dB(A) Tag und 54 dB(A) Nacht.

#### **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**

Für die hinteren/ rückwärtigen Teile der Baugebiete MI 1.5, MI 2 und MI 3.1 werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die von den Festsetzungen für die vorderen Teile abweichen (GRZ, VG). Dies wird durch Planzeichen 15.14 PlanzV90 (Knotenlinie) verdeutlicht. Zur besseren Eindeutigkeit und Bezugsfähigkeit werden die rückwärtigen Teile der Baugebiete MI 1.5, MI 2 und MI 3.1 in ihrer Bezeichnung mit dem Zusatz „R“ versehen (MI 1.5 R).

#### **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 historische Baustruktur und in bestehende Nutzungsrechte (bisher Beurteilung nach § 34 BauGB), 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 R 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)

Nr. 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 dem Beteiligungsverfahren nach § 4 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 zur 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 R, MI 2 R und MI 3.1 R (hinter der 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 freizuhaltender 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**

Die TF 1.5.1 bis 1.5.4 verpflichten die Straßenverkehrsbehörde nicht zur Anordnung entsprechender Verkehrszeichen, dies erfolgt nach StVO bzw. VwV-StVO.

##### **TF 1.5.2**

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

Auf eine Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich wird verzichtet, da der Vorrang der Aufenthaltsfunktion, Kinderspielfunktion usw. und der niveaugleiche Ausbau eines Verkehrsberuhigten

Bereiches mit der hier erforderlichen Verkehrsfunktion (Aufkommen Mischverkehr Fahrzeuge und Fußgänger, Durchgangsverkehr, zeitlich befristete Parkstellflächen mit hohem Fahrzeugdurchsatz) nicht vereinbar ist.

**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).

Auf die örtliche Festsetzung der konkreten Lage der Zufahrt soll zur Sicherung der flexiblen Gebäudegestaltung verzichtet werden. Die Zufahrt wird aus Richtung Marktplatz nur textlich festgesetzt, da die Stellplätze dem Marktplatz anliegenden gewerblichen Funktionen zugeordnet sind.

**TF 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

**TF 1.6.1**

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

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird verzichtet, da die Gestaltungssatzung rechtswirksam in Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung bereits besteht (siehe Hinweis H.14 auf dem Plandokument).

**2. Grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen**

- Bau- anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu minimieren
- 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 Biotopotenzial im Siedlungsbereich zu fördern und zu sichern.

<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation</b>	<b>Auswirkungen auf Schutzgut</b> Boden (B), Wasser (W), Klima (K), Arten u. Biotope (AB), Landschaftsbild (L), Kultur-/Sachgüter (KS)
Flächensparende Aufschüttung, Abtragung, Ablagerung von Baustoffen, Bauweisen, Reduzierung der Versiegelung, Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen	B, W, K, AB, L, KS
Durchführung von Bodenarbeiten unter Beachtung des § 9 Abs. 1 BBodSchV und der DIN 19731	B, W, KS
Beachtung der Bestimmungen des Bundesimmissionsgesetzes (BImSchG)	K
Ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung von Abbruch- und Deponiestoffen, sorgfältiger Umgang mit Boden und Wasser gefährdenden Stoffen	B, W, AB
Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses, Vorortversickerung - Anlage von Grünflächen, Nutzung als Brauchwasser	W
Beibehaltung bzw. schnelle Wiederherstellung von Vegetationsdecken, Bepflanzung von Freiflächen, Baukörpern und Dächern (Fassaden- und Dachbegrünung, innere Durchgrünung) Reduzierung des Koniferenanteils	K, AB, L, KS
Arten- und Gehölzschutzmaßnahmen (s. 1.2.4.3, 1.2.4.5)	K, AB, L
dem Stadtbild angepasste Bauweisen	L, KS

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.  
Grünordnerische Maßnahmen sollen dazu beitragen

#### **TF 2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

TF 2.1.1 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 2.1.2 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 2.2 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 2.2.1 Erhalt von Gehölzen und Grünflächen

TF 2.2.2 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 (Temperatenausgleich, 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.**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Geltungsbereich

- 1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 57, 172, 173, 709, 74/3, 74/2, 74/1, 75, 76, 77, 78, 79, 67, 66, 65, 652, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 170/2, 169, 530, 167/1, 167/2, 734, 528, 670, 527, 526, 138/1, 525, 524, 523, 522, 521, 137, 488, 520, 70, 71, 73/3, 72, 73/4, 73/1, 73/5, 73/6, 73/7 und 73/8 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau.

#### 1.2 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig. Unzulässig sind, auch als Ausnahme:
- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6
  - Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 und
  - Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 sowie § 6 (3) BauNVO
- 1.2.2 Innerhalb der MI 1.1 bis MI 1.5 und MI 1.5 R wird im ersten Vollgeschoss (EG) der Hauptgebäude eine Wohnnutzung ausgeschlossen.  
Ausnahmen für Wohnnutzungen sind zulässig in Gebäuden mit Nutzflächen des ersten Vollgeschosses (EG) unter 100 m<sup>2</sup> und in Gebäuden, in denen gewerbliche Nutzungen nicht zulässig sind.
- 1.2.3 Innerhalb von MI 2 und MI 2 R sind im ersten Vollgeschoss zulässig Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche. In allen sonstigen MI sind zulässig Einzelhandelsbetriebe bis 400 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche.
- 1.2.4 Innerhalb der MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R sind für Einzelhandels-einrichtungen nur zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsgruppen 1.1 und 1.2 sowie Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3) zulässig.  
Unzulässig aus SG 1.2 sind Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (WZ-Nr. 50.40.3).  
Bezug ist die Sortimentsliste aus Anlage 1 zum Runderlass Nr. 23/1/2007 des MIR Brandenburg vom 10.04.2007 (Einzelhandelserlass).
- 1.2.5 Innerhalb der MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R wird der zulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schallleistungspegel/ Beurteilungspegel für Nutzungen festgesetzt auf 50 dB(A) nachts 22 - 6 Uhr und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen sowie auf 60 dB(A) tags bzw. zu allen übrigen Zeiten. Überschreitungen sind zulässig für nicht ständige öffentliche Märkte und öffentliche kulturelle Veranstaltungen.
- 1.2.6 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete zulässig hinter der Hauptbebauung, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.  
Ausnahmen sind zulässig für seitliche und rückseitige Flächen innerhalb MI 1.4.  
Carports werden den Garagen im Sinne von § 12 BauNVO gleichgestellt.
- 1.2.7 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete zulässig hinter der Hauptbebauung, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.  
Ausnahmen sind zulässig für seitliche und rückseitige Flächen innerhalb MI 1.4.  
Notwendige Erschließungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ Höchstmaß	VG Höchstmaß
MI 1.1 -1.4; MI 3.2; MI 3.3	1,0	III
MI 1.515m-Bereich	1,0	III
MI 1.5 R rückwärtig	0,8	II
MI 215m-Bereich	1,0	III
MI 2 R rückwärtig	1,0	II
MI 3.115m-Bereich	1,0	III
MI 3.1 R rückwärtig	1,0	II
MI 3.4	0,8	II

- 1.3.2 Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche aus der GRZ wird festgesetzt die Grundstücksfläche (Baugrundstück), die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und als Baugebiet festgesetzt ist.

- 1.3.3 In den Teilen von Baugebieten mit VG III sind 4 Vollgeschosse im Einzelfall zulässig zum Erhalt des baulichen Bestandes mit 4 Vollgeschossen oder sofern das 4. Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt wird.  
In den Teilen von Baugebieten mit VG II sind 3 Vollgeschosse im Einzelfall zulässig zum Erhalt des baulichen Bestandes mit 3 Vollgeschossen oder sofern das 3. Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt wird.

#### **1.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

- 1.4.1 Für die Baugebiete MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
- 1.4.2 Baulinien und Baugrenzen sind per Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist als Ausnahme zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00 m, wenn die Breite des Bauteils unter 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite beträgt.
- 1.4.3 Eine Überbauung der Heringsgasse über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig ab dem 2. Vollgeschoss zur Anpassung an den Baubestand/ die historische Bausubstanz.

#### **1.5 Verkehrsflächen**

- 1.5.1 Der öffentliche Straßenraum Heringsgasse wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Geh- und Radweg“ festgesetzt.
- 1.5.2 Der öffentliche Straßenraum zwischen MI 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5 gemäß Planeintrag wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Marktplatz“ und „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.
- 1.5.3 Der öffentliche Straßenraum Flurstücke 57 + 58 + 59 gemäß Planeintrag wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Zulässig sind Stellplätze für PKW und Bus.
- 1.5.4 Der Teil des privaten Grundstückes Flurstück 137 gemäß Planeintrag wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „privater Parkplatz“ festgesetzt zur Errichtung von PKW- Stellplätzen für private gewerbliche Nutzungen und private Wohnnutzungen. Die Zufahrt ist aus Richtung Marktplatz und entsprechend der technischen Vorschriften durch den Eigentümer zu sichern.

#### **1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

- 1.6.1 Im Bereich des Flurstückes 652 wird gemäß Planeintrag ein Gehrecht festgesetzt zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,0 m.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

- 2.1.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und der befestigten Flächen außerhalb von Gebäuden ist entsprechend der technischen Möglichkeiten vorrangig vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz
- durch wasserdurchlässigen Aufbau direkt oder
  - in angrenzende Grünflächen zur Versickerung zu bringen oder
  - als Brauchwasser zu nutzen.
- 2.1.2 Die Befestigung von Zufahrten, Fahrwegen, Stellplätzen, befestigten Hofflächen und Wegen innerhalb der Baugebiete MI und der Parkplätze ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 60% herzustellen.  
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Betonierungen, Asphaltierungen und Fugenverguss sind unzulässig.

### **2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**

- 2.2.1 Gehölzbestände und Grünflächen außerhalb von bebauten bzw. zu bebauenden Flächen sind zu erhalten und in die bauliche Nutzung einzubeziehen.
- 2.2.2 Stellplatzanlagen sind durch den Errichter der Stellplätze mit einheimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen (Pflanzung 1 Baum je 5 Stellplätze).  
Bei Überbauung von Stellplätzen mit Solar- Carports sind die Baumpflanzungen für die betreffenden Stellplätze ersatzweise an anderen Standorten im Geltungsbereich des BP zulässig.

### Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- H.1** Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des klassifizierten **Bodendenkmalbereiches** 80164 „Altstadt/ Stadtkern Vetschau“ (detaillierte Angaben siehe Planbegründung). 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). **Denkmalrechtliche Erlaubnisse** gem. § 9 (1) BbgDSchG sind grundsätzlich erforderlich. Im Verfahren ist dann über Art und Umfang von archäologischen Dokumentationen und Bergungen zu entscheiden. **Bodenfunde** sind melde- und dokumentationspflichtig. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis OSL anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG) und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
- H.2** Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene **Einzeldenkmale**. Für Maßnahmen an Einzeldenkmälern selbst sind **denkmalrechtliche Erlaubnisse** erforderlich. Belange des Umgebungsschutzes können berührt sein. Das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Maßnahmen benachbart zu Einzeldenkmälern ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- H.3** Bei Auffinden von Munition, Munitionsteilen und anderen **Kampfmitteln** gelten im Plangebiet die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV vom 23.11.1998, veröffentlicht in GVBl II Nr. 30 vom 14.12.1998. Danach ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Bei Notwendigkeit ist für Bauvorhaben eine **Munitionsfreigabebescheinigung** beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.
- H.4** Vorhandener **Mutterboden** ist gem. § 202 BauGB sowie nach DIN 18 300 und DIN 18 915 ordnungsgemäß zwischenzulagern und wiederzuverwenden.
- H.5** Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Ableitung bzw. Behandlung von **Schmutzwasser und Niederschlagswasser** sind entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für Versickerungsanlagen ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu führen. **Benutzungen von Gewässern** (Entnahme von Grundwasser, Einbringen von festen Stoffen in das Grundwasser usw.) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die erlaubnisfreie Grundwasserentnahme für **Brunnen** unterliegt der Anzeigepflicht. Der Bau eines Brunnens ist bei der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Errichtung anzuzeigen. **Grundwasserabsenkungen** bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Das erforderliche Verfahren nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zu beachten. **Erdaufschlussarbeiten** mit Einfluss auf das Grundwasser sind einen Monat vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** ist der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

- H.6** Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen und Anlagen der Vermessung (Höhenfestpunkte, Trigonometrische Punkte) sowie **Leitungs- und Kabelführungen** aller Ver- und Entsorgungsnetze haben Bestandsschutz.  
Für alle baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, sind die entsprechenden Sicherheits- und Abstandsforderungen nach geltenden technischen Vorschriften einzuhalten.
- H.7** Zuständig für die **Abfallentsorgung** ist der KAEV „Niederlausitz“. Die Vorgaben betreffend die Abfallbeseitigung sowie die Einrichtung von Abfallsammelplätzen sind beim Entsorgungsträger einzuholen.
- H.8** Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO/ LK OSL). Eingriffe in **geschützte Gehölze** bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
- H.9** Die **Entnahme von Bäumen und Gehölzen** ist auf allen Flächen ausschließlich außerhalb der Vegetations-, Brut- und Nistzeiten, also außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Notwendige Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen uNB.
- H.10** Bei Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich sind vorzugsweise Arten der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft und Arten der Anlage 3 zur GehölzSchVO/LKOSL zu verwenden.
- H.11** Abrissarbeiten und Rodungen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn festgestellt wurde, dass keine belegten **Nist- und Brutplätze** vorhanden sind. Werden Nester bzw. Bruten gefunden, ist
- bei Fledermäusen durch den Artenschutzfachmann eine fachgerechte Umsetzung durchzuführen
  - bei Vögeln mit den Abrissarbeiten zu warten, bis die Jungvögel ausgeflogen sind.
- Gebäude sind vor Abriss ganzjährig auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und belegten Nistplätzen von geschützten Vogelarten zu untersuchen. Gleiches gilt für Bäume, die zur Fällung vorgesehen sind. Notwendige Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen uNB.
- H.12** Die Vorgaben gemäß Hinweis H.11 sind, soweit sie nicht durch fachgesetzliche Regelungen gesichert sind, anderweitig zu sichern
- durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag (für Grundstücke im Eigentum der Stadt vor ihrer Privatisierung und, soweit dies rechtlich möglich ist, für Grundstücke in Privatbesitz)
  - oder durch Aufnahme in fachrechtliche Genehmigungen.
- H.13** Im Gebiet besteht gemäß Lagerstättengesetz eine **Anzeige- und Dokumentationspflicht** bei geplanten Bohrungen, Erkundungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe. Das Plangebiet liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaubedingten **Grundwasserbeeinflussung**. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Schichtenwasserbildungen sind möglich und zu beachten.
- H.14** Im gesamten Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung „Altstadt“ der Stadt Vetschau/ Spreewald vom 09.09.1999, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 15.08.2003.