

**STADT VETSCHAU/SPREEWALD
(Ortsteil Raddusch)**

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

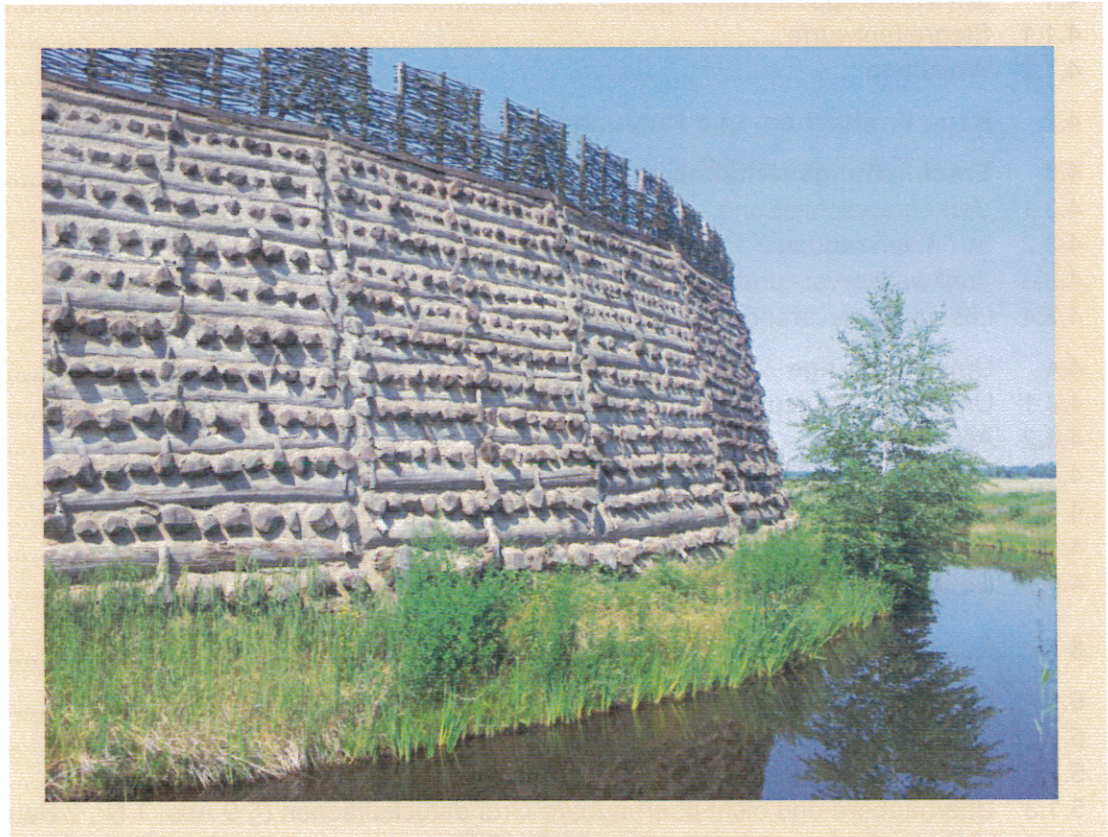
**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

Nr. 1/2012

„Umfeldgestaltung Slawenburg“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -



Stand: April 2015

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	2
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	2
2.2.2	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes	2
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	5
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	6
3.3	Planfeststellungsverfahren	6
3.4	Abschlussbetriebsplan.....	8
3.5	Gegenwärtiges Baurecht.....	8
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.1	Entwicklungsvorstellungen.....	9
4.1.1	Stegreifentwürfe.....	9
4.1.2	Workshop.....	9
4.2	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur.....	10
4.3	Erschließungsverhältnisse.....	14
4.3.1	Verkehrerschließung	14
4.3.2	Stromversorgung	14
4.3.3	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	14
4.3.4	Löschwasserversorgung	15
4.4	Umweltbelange.....	16
4.4.1	Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)	16
4.4.2	Allgemeines	17
4.4.3	Vermeidung und Minimierung	18
4.4.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	19
4.4.5	Immissionen.....	20
4.4.6	Denkmalschutz	21
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	22
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
5.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	24
5.1.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	24
5.1.6	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	24
5.1.7	Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)	24

5.1.8	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgBO)	25
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	25
5.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	25
5.2.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	25
5.2.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	26
5.3	Sonstige Festsetzung	26
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	26
5.3.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)	27
5.3.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	27
5.4	Nachrichtliche Übernahme	27
5.4.1	Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)	27
5.4.2	Unter Bergaufsicht stehende Fläche (Abschlussbetriebsplan)	27
5.5	Hinweise	28
5.5.1	Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz	28
5.5.2	Gewässer II. Ordnung	28
5.5.3	Bodendenkmalschutz	28
5.5.4	Pflanzliste	28
5.5.5	Flurbereinigungsverfahren	28
5.5.6	Bergbau	28
5.5.7	Planfeststellung	29
5.5.8	Kampfmittel	29
6	MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG	30
6.1	Bodenordnung	30
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	30
6.3	Planungsrecht	30
7	FLÄCHENBILANZ	31

TABELLENVERZEICHNIS**Seite**

Tab. 1: Verfahrensablauf	30
Tab. 2: Flächenbilanz	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS**Seite**

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	2
Abb. 2: Bestehende Verhältnisse des Bebauungsplangebietes	3
Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Vetschau/Spreewald	6
Abb. 4: Planfeststellungsgrenze	7
Abb. 5: Stegreifentwürfe zur Gestaltung der Außenanlagen der Slawenburg Raddusch	9
Abb. 6: Strukturbereiche des Bebauungsplangebietes	11

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Seit der feierlichen Eröffnung der Slawenburg Raddusch im Jahr 2003 hat sie sich mit ca. 50- 80.000 Besuchern im Jahr zu einem Tourismusmagnet im Spreewald und im Lausitzer Seenland entwickelt. Im Auftrag der Stadt Vetschau wird die Anlage seither vom Förderverein Slawenburg Raddusch e. V. betrieben.

Als eine nahezu originalgetreue Nachbildung einer slawischen Fluchtburg an ihrem Originalstandort verfügt sie über ein konkurrenzloses Alleinstellungsmerkmal in der Region.

Neben der eigentlichen Burganlage wurde mittlerweile eine Vielzahl an baulichen Anlagen im unmittelbaren Umfeld realisiert.

Es entstanden seither:

- ein Zeitsteganlage,
- ein Spielplatz,
- eine „Wackelschafwiese“,
- eine Stellplatzanlage sowie
- zwei „Landschaftsinseln“ mit Sitzelementen.

Für die nachträgliche Errichtung eines Kassen- und WC-Gebäudes, Drehsperre (eine Toranlage mit Drehflügeltor) und einer Einfriedung des Geländes wurde mit Bescheid vom 30.08.2012 eine Baugenehmigung erteilt.

Darüber hinaus sind Wege sowie Erschließungs- und Grünanlagen angelegt worden.

Diese infrastrukturellen Maßnahmen dienen weitestgehend der funktionalen und qualitativen Aufwertung der Slawenburg.

Um zukünftig das hohe Niveau zu halten und über die nötige Ausstrahlung in der Tourismuslandschaft zu verfügen, bedarf es weiterer Anstrengungen und Aufwendungen. Für eine langfristig wirtschaftliche Auslastung der Anlage gilt es nicht nur die Besucherzahlen zu stabilisieren und zu erhöhen, sondern auch deren Aufenthaltsdauer zu verlängern. Das fördert sowohl die Auslastungskontinuität der Slawenburg als auch der Spreewald- und Tourismusregion um Vetschau.

In diesem Sinne beabsichtigt die Stadt Vetschau/Spreewald, an der Slawenburg neue Angebots- und Beherbergungsmöglichkeiten vorzusehen, die im Einklang mit dem Geschichts- und Denkmalcharakter der Anlage stehen.

Da diese Entwicklungsoptionen sehr bald an die Zulassungsgrenzen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB stoßen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine klare Beurteilung der vorhandenen Verhältnisse und der geplanten Vorhaben zu schaffen.

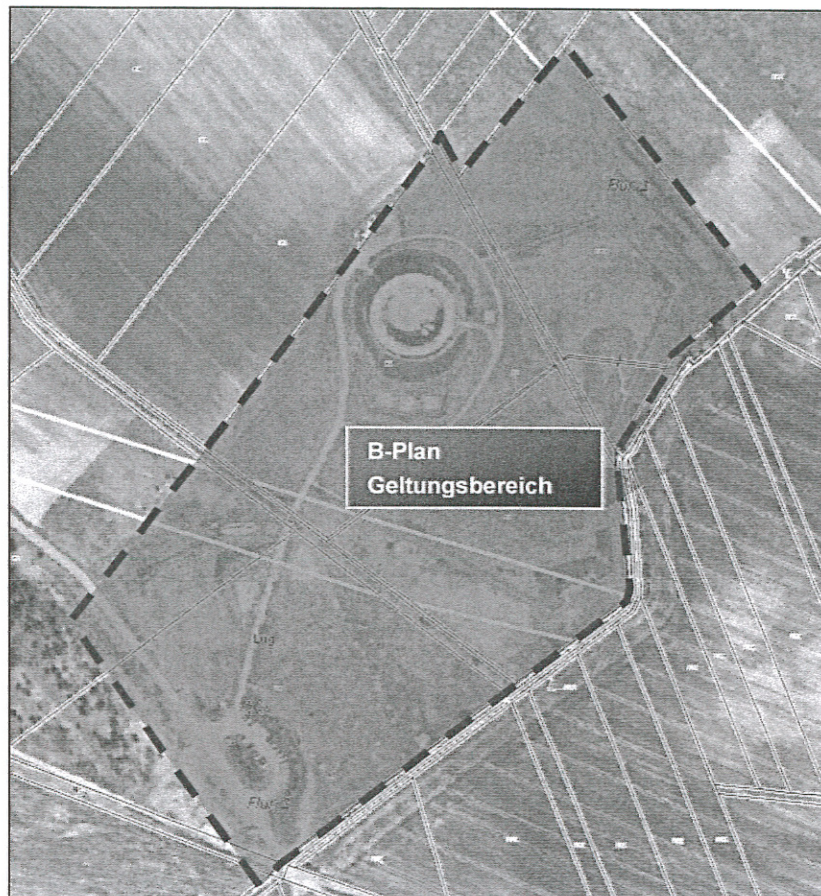
Das erfordert die Durchführung eines 'normalen' Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Raddusch die Flur 12 mit den Flurstücken 8 tw. und 25 tw, 37, 44 und 45 tw. mit einer Größe von ca. 10 ha.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes



2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet der Stadt Vetschau/ Spreewald sowie südlich der Autobahn A 15 und des Ortsteils Raddusch.

Es grenzt unmittelbar

- im Norden, im Westen und im Osten an überwiegend landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden und Südwesten an die rekultivierte ehemalige Tagebaulandschaft des Bischdorfer Sees mit hohem Gehölzanteil jüngeren Alters.

2.2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

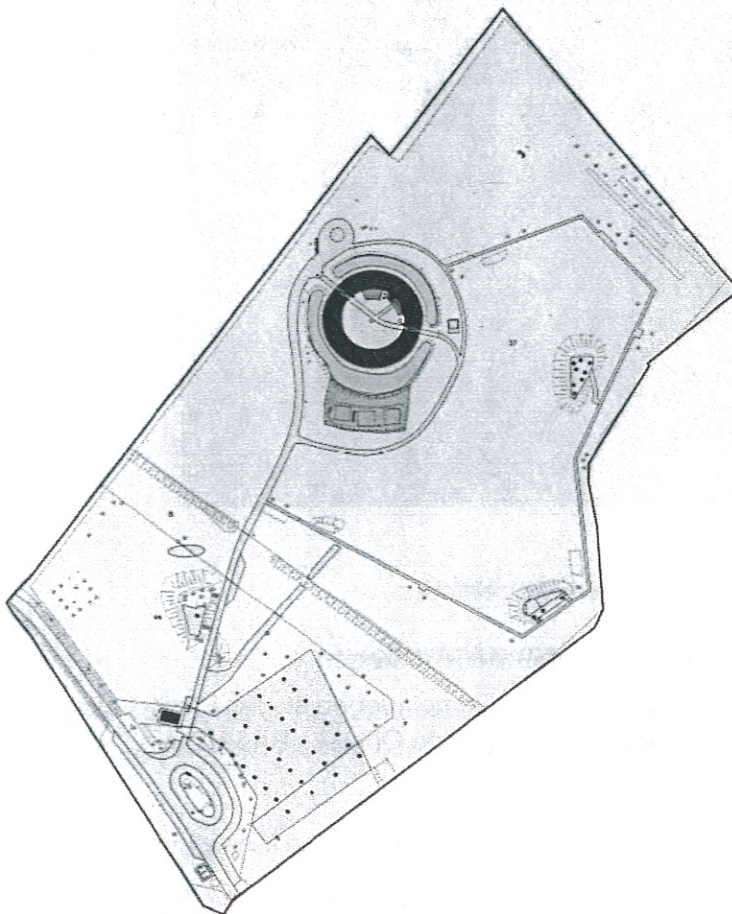
Wie im Kapitel 1 dargestellt, wird das Bebauungsplangebiet von der Slawenburg mit den dazugehörigen baulichen Nebenanlagen sowie Grünflächen geprägt.

Die Slawenburg beherbergt neben einer Ausstellung auch ein Geschäft mit regional-typischen Produkten und eine gastronomische Einrichtung. Die Nebenanlagen (Aufenthalts- und Spielanlagen, Kassen- und WC-Gebäude) dienen ausschließlich der Slawenburg und stellen den notwendige infrastrukturellen Rahmen oder Außenangebote dar.

Sie orientieren sich weitestgehend an einen innergebietlichen wassergebundenen Erschließungsweg, der von einem zentralen Parkplatz bis zur Slawenburg führt und diese umschließt. Einzig die Zeitsteganlage mit ihren „Landschaftsinseln“ weicht als eine eigenständige Installation vom vorgenannten Erschließungsprinzip ab und verläuft über die nordöstlichen Grundstücksteile. Hierbei handelt es sich um einen aufgeständerten `stegartigen` Weg aus Gitterrostelementen an dem einzelne Sitz- und Aufenthaltsbereiche mit Informations- und Ausstellungselemente angeordnet sind.

Die öffentliche Haupteerschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt von einem im Südwesten liegenden grundhaft ausgebauten Anlieger- bzw. Wirtschaftsweg. Er ist gleichsam Bestandteil von überregionalen Radwanderwegen (Gurkenradweg, Fürst-Pückler Radweg, Bergbautour).

Abb. 2: Bestehende Verhältnisse des Bebauungsplangebietes



Die vorgenannten baulichen Anlagen fügen sich (mit Ausnahme der Slawenburg, als ein weithin sichtbarer Solitär) relativ harmonisch in die Landschaft ein, so dass insgesamt ein hoher Grünflächenanteil vorliegt.

Zur Gewährleistung einer weithin möglichen Sichtbarkeit der Slawenburg ist der Gehölzumfang sehr spärlich. Er beschränkt sich weitestgehend auf die südlichen und östlichen Bereiche des Plangebiets, insbesondere an den Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie entlang eines querenden Grabenverlaufes (Kahnsdorfer Fließ) und eines Wirtschaftsweges an der Grundstücksgrenze.

Eine größere zusammenhängende rasterförmig angelegte Baumanpflanzung gliedert einen (grundhaft ausgebauten) Ausweichparkplatz, der nordöstlich an den Parkplatz anschließt.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Schreiben vom 14.08.2013) weist das Bebauungsplangebiet zusammengefasst folgende Standortverhältnisse aus:

- Lage des Bodendenkmals "Slawischer Burgwall von Raddusch mit Vorburgsiedlungen",
- mit der 5. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei vom Januar 2010 wurde für das Plangebiet keine Belastung festgestellt,
- es sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt,
- Lage in einem bergbaulich geprägten Gebiet,
- das Areal wird von einer Trasse gekreuzt, für die noch Bergaufsicht gilt,
- der querende Kahnsdorfer Feldgraben ist möglicher Weise im bergbaulichen Vorflutsystem von Bedeutung,
- das „Kahnsdorfer Fließ“ ist ein Gewässer II. Ordnung,
- im Südosten schließt sich die Kippe des ehemaligen Tagebaus Seese-Ost an,
- der gesamte Bereich ist durch bergbaulichen Grundwasserentzug und -wiederanstieg beeinflusst,
- es sind Kompensationspflanzungen aus der Eingriffsregelung vorausgegangener Baugenehmigungen (Az. 01014-96-20 vom 22.01.1998; Gz. 00559-12 vom 30.08.2012) oder naturschutzrechtlicher Genehmigungen (Az. 70.15.36-§17/04 vom 30.11.2004; Az. 70.15.36-§17/05 vom 20.04.2005) vorhanden,
- keine Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Landkreis OSL,

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR, Schreiben vom 18.08.2014) und die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV, Schreiben vom 16.09.2014) teilen mit, dass der Geltungsbereich

- vollständig im Bergwerksfeld Seese-Ost/Calau-Nord (31-0156) liegt, das der Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle dient und der Bergwerkseigentümer die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH ist,
- teilweise im Grundwasserbeeinflussungsbereich der Tagebaue der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) befindet,
- teilweise an die Flächen des zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) Tagebau Seese-Ost, für die noch Bergaufsicht besteht, angrenzt,
- in unmittelbarer Nähe zum (RL 23) Bischdorfer See befindet, für den noch ein Gewässerausbauverfahren gem. § 68 WHG zu führen ist und dafür eine Planfeststellung durch die LMBV beantragt werden muss,
- an seiner südwestlichen Grenze unmittelbar an der Grenze des geotechnischen Sperrbereiches der Innenkippe Seese-Ost liegt, der bis zur Aufhebung nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden kann.

„Die Fläche liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter ist abgeschlossen. Der Istwasserstand beträgt ca. +56,0 m NHN im Nordosten und ca. +58,5 m NHN im Südwesten der ge-

kennzeichneten Fläche (mittlerer stationärer Endstand). Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen. Die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern ist zu berücksichtigen. Es liegen bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter Grundwasserflurabstände von 2...5 m vor. Es ist mit saurem und erhöht sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen.“

Überdies befinden sich im Planungsgebiet

- noch unsanierte Filterbrunnen für die noch Verwahrungs- und Nachverwahrungsarbeiten durchzuführen sind,
- verwahrte Grundwassermessstellen,
- LMBV-eigene elektrotechnische Anlagen (im südwestlichen Teilbereich ein 0,5 kV Erdkabel des damaligen Filterbrunnenriegels) die nicht mehr betriebsnotwendig und daher außer Betrieb sind. Ein Rückbau ist nicht vorgesehen.

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Vetschau/Spreewald und das Plangebiet wurden durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 15.08.2013) nachfolgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt: „(...)

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007: Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freiraumnanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

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 (Zentrale-Orte-System) ist die Stadt Vetschau/Spreewald kein Zentraler Ort.

Zum derzeitigen Planungsstand lässt die angezeigte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

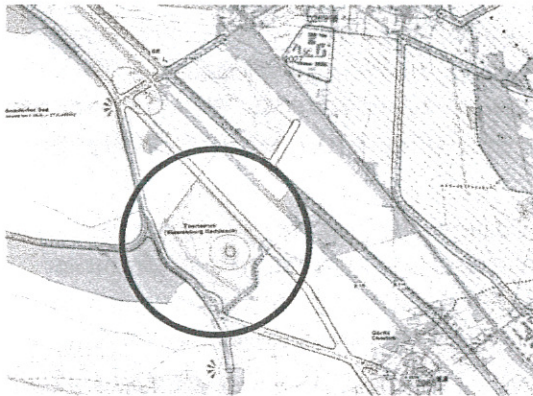
Die mit Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigte Gestaltung bzw. Ergänzung des unmittelbaren Umfeldes der Slawenburg Raddusch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich unterstützt, da mit den geplanten Maßnahmen die Attraktivität des touristischen Standortes im Sanierungsgebiet Seese-Ost nachhaltig gesteigert werden kann.

Das angezeigte Plangebiet in der Stadt Vetschau/Spreewald liegt gemäß § 1 Nr. 3 Buchstabe h der Verordnung über die Abgrenzung der Braunkohlen- und Sanierungsplangebiete im Land Brandenburg vom 26. Februar 1996 (GVBl. II Nr. 18 S. 231) im Planbereich der Braunkohlen- und Sanierungsplanung.“

3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Für die Stadt Vetschau/Spreewald liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Vetschau/Spreewald



Im Flächennutzungsplan wird das Bebauungsplangebiet als Sonderbaufläche mit hohem Grünflächenanteil und der Zweckbestimmung Tourismus (Slawenburg Raddusch) ausgewiesen.

Die Planung entspricht somit einem B-Plan nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Planfeststellungsverfahren

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) teilt im Schreiben vom 18.08.2014 mit, „dass sich die Slawenburg in unmittelbarer Nähe zum (RL 23) Bischdorfer See, für den noch ein Gewässerausbauverfahren gem. § 68 WHG zu führen ist, befindet. Den entsprechenden Antrag muss die LMBV erstellen und beim LBGR zur Planfeststellung vorlegen. Zurzeit ist dem LBGR nicht bekannt, wann der Antrag eingereicht wird. Die geplanten Maßnahmen dürfen das künftige Gewässerausbauvorhaben nicht beeinträchtigen oder behindern bzw. unrealisierbar machen.“

Bzgl. des Verfahrensstandes informiert die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH in ihrem Schreiben vom 16.09.2014:

„Weiterhin liegt das B-Plangebiet teilweise innerhalb des Planfeststellungsverfahrens (PFV) Gewässerherstellung im Raum Seese-Ost. Die Antragskonferenz dazu fand am 29.04.2009 statt. (...)“

➤ Graben Anbindung Kahnsdorfer See

Das zu führende Genehmigungsverfahren ist zzt. ausgesetzt. Die Weiterbearbeitung der entsprechenden Unterlagen zur Einreichung des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens erfolgt beginnend in 2020/2021. Die Anbindung des Kahnsdorfer Sees ist derzeit nicht vorgesehen, kann aber im Zuge des Verfahrens wieder Inhalt bzw. Auflage werden. Deshalb ist die Fläche weiterhin entsprechend der Planung vorzuhalten.“

Diese Aussage widerspricht einem der Stadt Vetschau vorliegenden Schreiben vom 14.12.2010. In ihm heißt es: „In Auswertung des o. g. 5. Nachtrages ist festzustellen, dass eine Anbindung des Restloches 23 (Bischdorfer See) an das Restloch 24 (Kahnsdorfer See) infolge fehlenden Wassers nicht sinnvoll ist.“

Der ursprünglich geplante Zielwasserstand im Restloch 24 (+57,2 m NHN) kann auch mit der Anbindung nicht dauerhaft gehalten werden. (...) Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bei diesen hohen Wasserständen im Kahnsdorfer See zu verstärkten Vernässungen bis in die Ortslage Raddusch kommt.

Der Verbindungsgraben vom Restloch 23 zum Restloch 24 wird überwiegend trocken bleiben, da die ermittelten Gesamtabflüsse des Restloches 23 nur sehr gering sind und vorrangig zur Stützung der westlichen Vorflut genutzt werden müssen, um wenigstens eine ökologisch durchgängige Verbindung zum Spreewald herstellen zu kön-

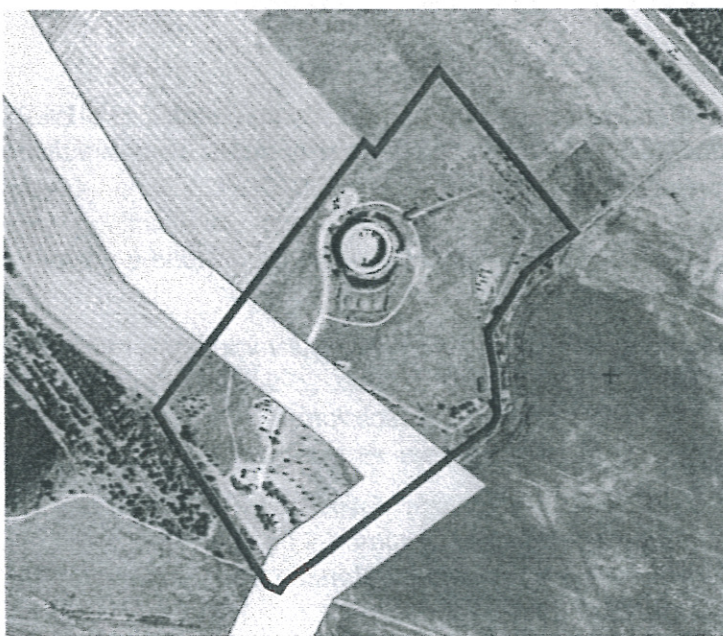
nen. Weiterhin ist festzustellen, dass die auslaufseitige Anbindung des Restloches 24 an den Kahnsdorfer Feldgraben ebenfalls nicht notwendig ist, da auch im Hochwasserfall das RL 24 nicht „überlaufen“ kann.

Aus den vorgenannten Gründen wurde LMBV intern die Entscheidung getroffen, die Anbindung des Restloches 23 an das Restloch 24 und die auslaufseitige Anbindung des RL 24 an den Kahnsdorfer Feldgraben nicht herzustellen. Der Planfeststellungsantrag wird entsprechend dieser Entscheidung vorbereitet. Weder im Sanierungsplan noch im Abschlussbetriebsplan ist eine Verbindung des Bischdorfer Sees und des Kahnsdorfer Sees vorgesehen.“

Aus diesem Grund und weil das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist bzw. einen entsprechenden Verfahrensstand verfügt (s. nachfolgendes Zitat), wird die für eine Planfeststellung vorgesehene Grenze im Bebauungsplanentwurf als Hinweis übernommen. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt jedoch nicht.

„Soll mit einem fachplanerischen Vorhaben von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden, müssen diese als öffentliche Belange des Städtebaus in die fachplanerische Abwägung einbezogen werden und entsprechend ihrem Gewicht auch in zeitlicher Hinsicht (vgl. Rn. 12) berücksichtigt werden (vgl. VGH BW, Urt. n. 3.7.1998-5S1/98-NVwZ-RR 1999,165=UPR 1999,90).“¹ „Es entspricht der Rechtsprechung des BVerwG, dass wenn Fachplanung und Bauleitplanung konkurrieren, diejenige Planung grundsätzlich Rücksicht auf die andere zu nehmen hat, die zeitlich der anderen nachfolgt. Entscheidend ist danach, welche Planung- das Fachplanungsvorhaben oder die gemeindliche Bauleitplanung- zuerst einen hinreichenden Grad der Konkretisierung und Verfestigung erreicht hat. Für die Fachplanung tritt eine solche Verfestigung in der Regel mit der Auslegung der Planunterlagen im Anhörungsverfahren ein (...).“² Da das Planfeststellungsverfahren noch nicht diesen Stand erreicht hat, tritt es somit hinter der Bauleitplanung zurück.

Abb. 4: Planfeststellungsgrenze



Die von der Planfeststellung berührten Flächen betreffen weitestgehend den querenden Graben, für den im Bebauungsplan nahezu keine Bebauung beabsichtigt ist, so dass grundsätzlich kein Widerspruch gesehen wird.

(Quelle: LMBV Schreiben vom 16.09.2014)

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzenberg, BauGB, Kommentar, § 38, Rn.85, S. 45

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzenberg, BauGB, Kommentar, § 38, Rn.12, S. 9

3.4 Abschlussbetriebsplan

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR, Schreiben vom 18.08.2014) und die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV, Schreiben vom 16.09.2014) teilen mit, dass das Plangebiet teilweise an die Flächen des zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) Tagebau Seese-Ost angrenzt, für die noch Bergaufsicht besteht.

„Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Nachfolgende Arbeiten sind noch durchzuführen:

- *Graben Anbindung Kahnsdorfer See*

(Anmerkung Plangeber: Inhalt s. Ausführungen unter Kap. 3.3)

- *Nachverwahrung von Filterbrunnen (...)*

Ein Realisierungszeitraum kann derzeit nicht benannt werden. Die Brunnenstandorte dürfen nicht überbaut werden. Es ist eine Zufahrtsmöglichkeit sowie ein Abstand von 5 m (Radius) zum vorhandenen Brunnen zwecks Baufreiheit zum Rückbau und zur Verwahrung zu gewährleisten.“

Die Grenze des Abschlussbetriebsplanes wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.5 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Ein Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Bislang wurden alle Bauvorhaben auf dem Gelände der Slawenburg entsprechend der Zulässigkeitsvoraussetzungen und -kriterien gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beurteilt. *„Erforderlich ist das, was getan werden muss, damit die privilegierte Tätigkeit ausgeübt werden kann (BVerwG, Beschl. V. 23.11.1995-4B209.95-; Beschl. V. 6.9.1999-4B74.99-aaO, vor Rn.1). Dies führt zu strengeren Maßstäben zwischen der nach Nr. 4 anzuerkennenden Außenbereichsnutzung einerseits und den dafür erforderlichen baulichen Anlagen andererseits.“³*

Da die neuen Entwicklungsvorstellungen recht bald an die Grenzen dieser Zulässigkeit stoßen, sind dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplan zu schaffen.

³ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, I. Kapitel, 3. Teil, § 35 Rn. 55c, S. 119

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

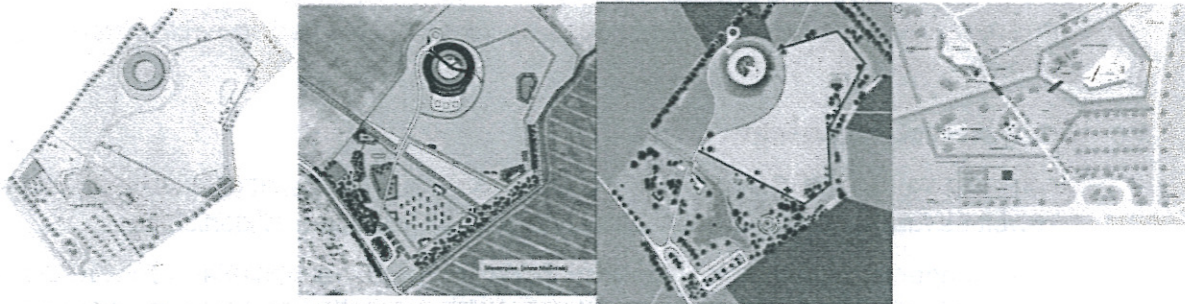
4.1 Entwicklungsvorstellungen

4.1.1 Stegreifentwürfe

Durch die Brandenburgische Technische Universität (BTU), Lehrstuhl Landschaftsplanung und Freiraumgestaltung wurden im Wintersemester 2011/12 Stegreifentwürfe zur Gestaltung des Außenbereichs der Slawenburg erarbeitet. Deren Aufgabe bestand in der Aufwertung der Gesamtanlage mit seinen Ausstellungsflächen im Burginnern sowie im Außenraum. Bestehende Defizite an Zuwegung und Aufenthaltsqualität durch ungenutzte Freiflächen und fehlende Grünraumausprägung sollen damit behoben werden.

Für den Bebauungsplan sind im Wesentlichen die Entwürfe für die Außenanlagen und deren Nutzung von Belang.

Abb. 5: Stegreifentwürfe zur Gestaltung der Außenanlagen der Slawenburg Raddusch



Quelle: Brandenburgische Technische Universität (BTU), Lehrstuhl Landschaftsplanung und Freiraumgestaltung, WS 2011/12

Ein Vergleich der Entwürfe zeigt folgende Gemeinsamkeiten:

- das nähere Umfeld der Burg bleibt unberührt, so dass sie als Solitär weiterhin gut sichtbar ist,
- einziger Entwicklungsraum ist der Bereich nördlich des Parkplatzes bzw. der Zufahrtsstraße bis zum Graben,
- es werden landschaftsgestalterische Maßnahmen unter Einbindung neuer Elemente (Teich, Hügel, Wälle) und vorhandener Bestandteile vorgeschlagen,
- neue Nutzungen (z.B. Streichelzoo, Mitmachcamp, Beherbergung) und bauliche Anlagen (u.a. Slawendorf, Multifunktionsbau, Tiergehege, Kasse/Info, Cafe, Mobilplatz) sollen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität erhöhen.

4.1.2 Workshop

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes fand am 22.01.2014 ein Workshop unter Beteiligung autorisierter Vertreter der Stadt Vetschau, der Gemeinde Raddusch, des Fördervereins Slawenburg Raddusch e. V und des beauftragten Planungsbüros statt. Hauptanliegen der Veranstaltung war es u.a. in einem Meinungsaustausch die bisherigen Entwicklungsrichtungen für die Slawenburg mit evtl. neuen Vorstellungen abzugleichen.

Zusammenfassend kam man zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Schaffung eines Mobilplatzes im Bereich der Slawenburg oder in Richtung Bischdorfer See,
- Integration einer Unterstellmöglichkeit für Geräte zur Unterhaltung der Außenanlagen (Schuppen, Gerätehaus),
- Fest- bzw. Veranstaltungsplatz im Umfeld der Burg für ca. 3.000- 5.000 Personen und ca. 4 Veranstaltungen im Jahr,
- Herstellung eines Slawendorfes in Erwartung der Gäste (Nutzung entweder im Sinne eines Freilichtmuseums und/oder für Unterkünfte, z.B. für Schülergruppen),
- Ggf. Ausgliederung der Gastronomie und Burgladen außerhalb der Burg in den Eingangsbereich.

Eine wünschenswerte Verdoppelung der Besucherzahlen auf ca. 100.000 Besucher stößt unter den heutigen Verhältnissen an logistische Grenzen (u.a. Stellplätze).

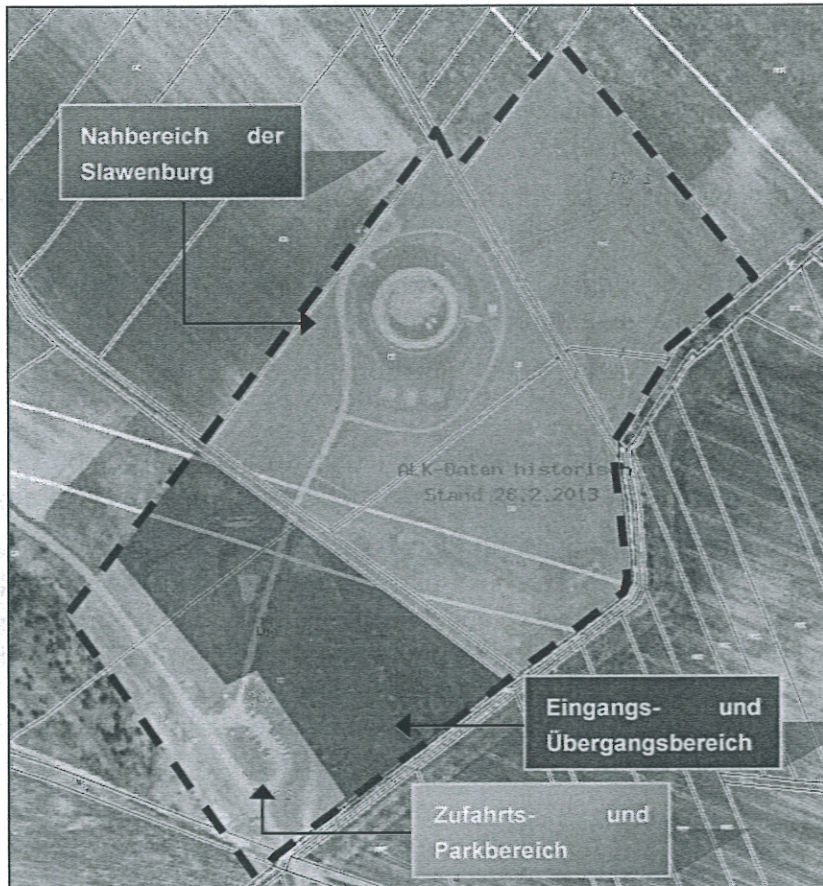
Unter Berücksichtigung der standörtlichen Möglichkeiten an der Slawenburg und des Bebauungsplangeltungsbereiches erscheint ein übergeordnetes informelles Konzept erforderlich, dass die Destination im regionalen Kontext betrachtet. Eine alleinige Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erscheint nicht ausreichend und wenig erfolgversprechend. Ziel für den Bebauungsplan sollte deswegen ein hohes Maß an Flexibilität sein, um einen möglichst großen Entwicklungsspielraum für einen ganzheitlichen Ansatz im Sinne der touristischen Entwicklung zu haben.

4.2 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Unter Berücksichtigung der o.g. Entwicklungsvorstellungen wird der auf die Slawenburg ausgerichtete kulturhistorische Charakter der Gesamtanlage weiterhin der Maßstab aller baulich-, freiräumlichen und nutzungsbezogenen Weiterentwicklungen bleiben.

Im Lichte dieser Zielvorgabe und unter Berücksichtigung der örtlich bedingten Entwicklungsmöglichkeiten kann das Bebauungsplangebiet in folgende Strukturbereiche unterteilt werden:

- Nahbereich der Slawenburg,
- Zufahrts- und Parkbereich,
- Eingangs- und Übergangsbereich.

Abb. 6: Strukturbereiche des Bebauungsplangebietes**Nahbereich der Slawenburg**

Als weithin sichtbares Einzelobjekt in einer nahezu freien und ausgeräumten Landschaft wird sich im unmittelbaren Umfeld (Nahbereich) der markanten Burganlage nichts Wesentliches ändern. Hier orientiert sich das Planungsziel des Bebauungsplanes weitestgehend am Bestand bzw. am historischen Vorbild. Alle Maßnahmen (baulichen und grünordnerischen) sollten sich ihr unterordnen.

Zufahrts- und Parkbereich

Wie im Nahbereich der Slawenburg wird sich die Entwicklung im Zufahrts- und Parkbereich ebenso an die bestehenden Strukturen anlehnen. Das städtebauliche Ziel beschränkt sich dort auf eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Erschließungsverhältnisse unter Berücksichtigung von begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr.

Über eine qualitative Beurteilung hinaus ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine quantitative Einschätzung des Stellplatzbedarfes nicht möglich. Das ist im nachfolgenden Verfahren auf der Grundlage der Stellplatzsatzung zu bestimmen und hängt auch von der baulich- und nutzungsspezifischen Anziehungskraft bzw. dem Erfolg der Destination ab.

Es wird aber davon ausgegangen, dass es mit einer Attraktivitätserhöhung der Slawenburg auch zu einem Besucheranstieg und somit zu einem vermehrten Stellplatzbedarf kommen wird. Innerhalb des Bebauungsplangebiets werden dafür die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Das ist mit der Prägung der Gesamtanlage vereinbar und verträglich. Durch

begrenzte Ausbaupotenziale kann dort auch ein höherer normaler/alltäglicher Besucherverkehr untergebracht werden. Eher gering ist hingegen eine sonst übliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücksflächen, weil sie dem historischen Charakter des Gebietes widersprechen würde.

Bei größeren Veranstaltungen (an wenigen Tagen im Jahr) kann es ggf. dazu kommen, dass der Auffangparkplatz aufgrund einer anderweitigen Nutzung (z.B. Slawendorf) nicht mehr verfügbar ist. Jedoch werden in diesem Fall die umgebenden Freiflächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches genutzt. Das wird bereits heute so praktiziert. Hier bestehen vertragliche Regelungen mit den davon betroffenen Grundstückseigentümern. Eine Einbeziehung/ Berücksichtigung im Bebauungsplan ist somit entbehrlich.

Eingangs- und Übergangsbereich

Wie die Stegreifentwürfe und der Workshop gezeigt haben, bieten sich im Bereich nördlich des Parkplatzes bis zum Kahnsdorfer Fließ, als natürliche nördliche Grenze, die einzigen Entwicklungspotentiale innerhalb des B-Plangebietes. Dieser Eingangs- bzw. Übergangsbereich (auch zwischen Slawenburg und Seenland) eignet sich für Nutzungen, die die Attraktivität und Benutzung der Destination Slawenburg deutlich erhöhen können. Gleichsam kann davon unmittelbar die touristische Entwicklung am Bischdorfer See partizipieren.

Bzgl. der Überlegung einen Wohnmobilplatz für die wachsende Zahl der Wohnmobiltouristen vorzusehen, gibt der Deutsche Tourismusverband e.V. in seiner „Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland“ folgende Empfehlungen:

„Seine Lage beeinflusst wesentlich die Akzeptanz seitens der mobilen Gäste und trägt somit zum Erfolg des Wohnmobilstellplatzes bei. Doch was kennzeichnet eine attraktive Lage und Anbindung?“

- *Ungehinderte Zufahrt 24 Stunden täglich, auch für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und über 3 Meter Höhe*
- *Komfortable Erreichbarkeit über das Straßennetz*
- *Natur- oder Wassernähe*
- *Innenstadt- und Zentrumsnähe (keine Industrienutzung)*
- *Nähe zu Sehenswürdigkeiten und touristischen Attraktionen*
- *Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel*
- *Anschluss an Rad-, Wasser- und Wanderwegenetze*
- *Kurze Fußwege zu allen touristischen Angeboten*

(...)

Eine landschaftsgerechte Bepflanzung im Außen- und Innenbereich eines Stellplatzes begünstigen sein Erscheinungsbild im Hinblick auf Anlieger, wie auch Wohnmobiltouristen. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen dienen zum einen der Geländestructurierung, zum anderen bieten sie auch Schatten oder Sichtschutz.“

Grundsätzlich können eine Vielzahl der o.g. Standortkriterien im dafür bestimmten Teil des Bebauungsplangebietes geboten bzw. geschaffen werden.

Der Deutsche Tourismusverband (DTV) geht von einer optimalen Flächenversorgung für Wohnmobile bei einer Abmessung je Stellplatz von 5 x 10 m = 50 m² zzgl. Er-

schließung (ca. 25 – 35 m²) aus. Unter Berücksichtigung einer landschaftlich attraktiven Einbindung besteht so ein Flächenbedarf von ca. 80-100 m² brutto je Stellplatz. Unter der Voraussetzung, dass der Wohnmobilplatz relativ dicht eingegrünt wird, um den Charakter der Gesamtanlage „Slawenburg“ nicht zu stören, bietet der Standort gute Bedingungen für diese Nutzung. Außerdem würden die heutige Bau- und Freiflächenstruktur nahezu unverändert bleiben können.

Im weiteren Verfahren bzw. in einer informellen Planung sollte jedoch geprüft werden, ob ein Alternativstandort in der Nachbarschaft und zum See orientiert (außerhalb des B-Plangebietes) auch diese Lagevorteile erfüllen kann. Damit ließe sich ein eventueller Gestaltungs- und Interessenkonflikt zwischen Slawenburg und Wohnmobilplatz von vornherein vermeiden.

In Ergänzung des neu errichteten Kassen- und WC-Gebäudes eignet sich der Bereich für untergeordnete bauliche Anlagen, die der Ausstellung und dem Tourismus dienen können (z.B. Gerätehaus, Fahrradverleih und -service, Informations- und Schulungsräume, Indoor-Aktivangebote u.ä.). Auch Gastgewerbe (Restaurant, Imbiss) wäre denkbar, sofern aus wirtschaftlichen oder inhaltlichen Gründen eine Verlagerung oder Ausweitung des Angebotes außerhalb der Slawenburg erwogen wird. In Anbetracht von noch fehlenden konkreten Vorhaben sollte hierfür ein relativ hohes Spektrum an Nutzungsarten vorgesehen werden, die jedoch mit den Eigenarten des Standortes „Slawenburg“ verträglich sind.

Wie für den Wohnmobilplatz, ist ebenso eine landschaftsgerechte Einbindung einer ansonsten eher aufgelockerten Bebauung erforderlich. Wünschenswert wäre auch eine dem Thema „Slawenburg“ angemessene bauliche Gestaltung dieser Gebäude. Da die Gestaltung im Wesentlichen im Ermessen der Stadt Vetschau/Spreewald bzw. des Fördervereins Slawenburg Raddusch e.V. liegt und diese ein ureigenes Interesse an einem in sich stimmigen Gesamtensemble haben, beschränken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf relativ grobe städtebauliche Mindeststandards. Beispiele aus vergleichbaren archäologischen Parks zeigen, dass auch eine moderne Architektur diese Art von Anlage aufwerten kann und nicht beeinträchtigen muss.

Darüber hinaus befinden sich die Baugrundstücke im städtischen Eigentum, so dass die Stadt im Zuge von konkreten Realisierungsvorhaben unmittelbar Einfluss auf die Gestaltung nehmen kann.

Insgesamt geht mit der Erhöhung der Nutzungsvielfalt auch unweigerlich eine Erhöhung der Bebauungsdichte einher. Jedoch wird sie durch eine harmonische Einbettung in die Landschaft weitestgehend ausgeglichen und nicht zu einer nachhaltigen Störung des Gesamterscheinungsbildes „Slawenburg“ führen. Vielmehr lässt sich ein Bereich schaffen, der dazu beitragen kann, die Slawenburg in ihrer Wirkung gezielt in „Szene“ zu setzen und die Spannung zu erhöhen (Spiel mit Blickachsen und -barrieren).

Eine vergleichbare baulich-freiräumliche Nutzung wäre auch eine gute Alternative für den Wohnmobilplatz, falls es dafür einen geeigneteren Standort gibt. Denkbar wäre hier eine Art „lebendiges Freilichtmuseum“ von einer nachgebauten slawischen Siedlung. In den Gebäuden ließen sich neben den vorgenannten (eher infrastrukturellen) Nutzungen ggf. auch kleine typische Handwerks- und Beherbergungsbetriebe („Wohnen und Arbeiten wie die alten Slawen“) integrieren und so für eine deutliche Belebung sorgen.

4.3 Erschließungsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medienererschließung.

Für das B-Plangebiet stellen sich die Erschließungsverhältnisse wie folgt dar:

4.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der L 49 am Abzweig Raddusch über einen grundhaft ausgebauten Anlieger- bzw. Wirtschaftsweg, der an der Wendeschleife des offiziellen Parkplatzes der Slawenburg endet.

Ein wassergebundener Weg vom Parkplatz zu einer Wendeschleife an der Slawenburg übernimmt die innere Erschließung des Gebietes. Er dient vorrangig dem fußläufigen Besucherverkehr. Über ihn wird auch der Andienungs- und Personalverkehr vorgenommen und stellt die Feuerwehrezufahrt dar.

Der Parkplatz verfügt über eine Kapazität von 80 Pkw-Stellplätzen (davon 3 Behindertenstellplätze) und 5 Bus-Stellplätzen. Für größere Veranstaltungen wurde ein mit Bäumen gegliederter Ausweichparkplatz (Schottertragschicht) errichtet. Bei einer Größe von ca. 5.600 m² und bei einem Bruttoflächenbedarf je Pkw-Stellplatz von ca. 25 m² können dort ca. 224 Stellplätze bereitgestellt werden. Aufgrund der naturnahen Ausgestaltung und der fehlenden Parkierung werden sie jedoch deutlich darunter liegen. Bzgl. einer Zunahme der Besucherzahlen angesichts der beabsichtigten neuen Angebote wird auf die Ausführungen im Kap. 4.2 verwiesen.

4.3.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung und Einspeisung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

4.3.3 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der Stadt Vetschau/Spreewald obliegt grundlegend dem Wasser- und Abwasserzweckverband Calau (WAC).

Gem. der Stellungnahme des WAC (Schreiben vom 10.09.2013 i.V.m. Schreiben vom 04.06.2012) *„verlaufen im geplanten Baubereich (Bereich der „Slawenburg“) keine Trinkwasserversorgungsleitungen im Eigentum des WAC. (...) Die Versorgung mit Trinkwasser über öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des WAC ist gesichert. Die „Slawenburg Raddusch“ ist grundsätzlich durch den vorhandenen Hausanschluss in der Dimension PE-HD 50 (DN 40) mit einem Wasserzähler „Qn6“ im Wasserzählerschacht trinkwasserseitig erschlossen. (...)*

Die Beseitigung von Schmutzwasser über eine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage (ABA) des WAC einschließlich der zentralen Ableitung zur ABA ist nicht gesichert. Im Standortbereich liegt derzeit kein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Bis zu einem möglichen Anschluss ist für das Grundstück eine dezentrale Einzelanlage als Dauerlösung zu suchen.“

Als dezentrale Einzelanlage dient der Slawenburg eine Pflanzenkläranlage mit 2 Klärbeeten i.V.m. einer Mehrkammergrube.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird grundsätzlich von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern

die Bodenverhältnisse es ermöglichen. Da für alle vorhandenen, genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen wasserrechtliche Erlaubnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die dafür erforderlichen Bedingungen/Verhältnisse vorliegen.

Das belegen auch die Angaben des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg. Danach liegen Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen und im Konkretum aus Sand mit Sand über Lehm vor. Der Oberboden wird von schwach lehmigem Sand dominiert. Es besteht eine sehr hohe (1 m) und hohe Wasserdurchlässigkeit (2 m) im wassergesättigten Boden sowie eine geringe und tw. mittlere Wasserbindung. Im Gebiet werden weitestgehend keine Grund- und Stauwassereinflüsse angezeigt. Nur im Bereiche des Grabens wird ein überwiegend hoher und verbreitet mittlerer Stauwassereinfluss ausgewiesen. Auch sind keine retentionsrelevanten Böden vorhanden.

Damit liegen allgemein gute Versickerungsverhältnisse vor. Durch den vorhandenen Graben werden darüber hinaus die daran angrenzenden Flächen weitläufig entwässert.

4.3.4 Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundsatz, 48 m³/h über Zeitraum von 2h) in Verantwortung der Stadt Vetschau/Spreewald als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen.

Gem. der Stellungnahme des WAC (Schreiben vom 10.09.2013 i.V.m. Schreiben vom 04.06.2012) „Kann die Stadt die Löschwasserbereitstellung nach Prüfung von anderen Varianten entsprechend DVGW- Regelwerk W 405 Pkt. 3 (Löschteich, Löschbrunnen oder Vorfluter) nicht realisieren, so wird erst danach eine mögliche Bereitstellung von Löschwasser durch den WAC aus dem öffentlichen Trinkwassernetz des WAC geprüft. Eine Löschwasserbereitstellung für die Absicherung des Grundsatzes ist jedoch auch nur dann möglich, wenn dem WAC dadurch keine technischen und ggf. unmittelbar verbundenen unwirtschaftlichen Aufwendungen entstehen.“

Die Löschwasserversorgung der Slawenburg erfolgt über einen Löschwasserbrunnen und eine Löschwasserzisterne.

Gemäß SG Brand- u. Katastrophenschutz/Rettungsdienst des Landkreises Oberspreewald- Lausitz (Schreiben von 04.09.2014) sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Detailplanung weitere Löschwasserentnahmestellen vorzusehen sowie Lage und Ergiebigkeit festzulegen. Die Möglichkeit den Bischdorfer See zu nutzen scheidet aus, da er der Bergaufsicht unterliegt und zu einem rutschungsgefährdeten Gebiet gehört.

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)

Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan- UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der gesamte Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Zusammenfassend beschreibt der Umweltbericht das Planungsvorhaben, wie folgt:

„In der Umweltprüfung sind die Umweltauswirkungen zu beurteilen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben können. Beurteilungsgrundlage bildet dabei der vorhandene Umweltzustand. Für den baulichen Bestand gilt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und muss nicht weiter bewertet werden. Untersuchungsgegenstand ist somit jedes zusätzliche und damit neu geschaffene Baurecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Herstellung einer planungsrechtlichen Grundlage für neue Entwicklungsmöglichkeiten.

In diesem Sinne werden die vorhandenen Bau- und Freiflächenstrukturen im näheren Umfeld der Slawenburg ohne größere Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,3 lässt nahezu keine nennenswerten Neuversiegelungen mehr zu. Daraus resultieren keine neuen Auswirkungen für Natur und Landschaft insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

Im Eingangs- bzw. Übergangsbereich werden hingegen Potenziale für eine bauliche Angebotserweiterung vorgesehen. Als Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der potenzielle Verlust von Gehölzen sowie von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Damit gehen Veränderungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen sowie in sehr geringem Maße des Landschaftsbildes einher.

Die damit im Wesentlichen einhergehenden Eingriffe werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Empfehlungen reichen von der Minimierung der Versiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Auf den Verlust von Boden/Bodenfunktion, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tier und Pflanzen kann der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden (insb. Verbesserung der Bodenverhältnisse von versiegelten Bereichen reagieren. Beispielsweise beanspruchen die Schotterflächen des Auffangparkplatzes einen großen Teil der im Baugebiet zulässigen GRZ von 0,4. Um ggf. auf den anderen Bereichen flächenintensive bauliche Anlagen zu errichten, muss an anderer Stelle entsiegelt werden, was voraussichtlich eher auf dem Auffangparkplatz erfolgen wird. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Anlage von Grün-, Anpflanzungs- und Maßnahmeflächen eine Aufwertung für Natur und Landschaft.

Mit der Festsetzung von relativ großzügigen Baugrenzen besteht zwar (theoretisch) die Möglichkeit, ein (Haupt)Gebäude über vorhandene Baumstandorte zu errichten und somit einen Eingriff vorzubereiten. Da nahezu alle Gehölze im Plangebiet der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO/LK OSL) unterliegen (Trifft auch für bereits erfolgten Ersatzanpflanzungen zu, s. naturschutzrechtliche Genehmigungen Az. 70.15.36-§17/04 vom 30.11.2004; Az. 70.15.36-§17/05 vom 20.04.2005), bedarf es im Bebauungsplan keiner separaten Erhaltungsfestsetzung.

Vielmehr kann durch eine weiträumige Baugrenzenfestsetzung i.V.m. einer niedrigen GRZ von 0,4 eine an die örtlichen Verhältnisse (Baumstandorte) angepasste Gebäudeanordnung erfolgen. So kann ein Eingriff vermieden oder vermindert und ein, dem Charakter der Anlage angepasster, erhöhter Durchgrünungsgrad von Anbeginn ermöglicht werden. Für den Fall, dass im Planvollzug trotzdem ein Eingriff (Rodung) erforderlich wird, ist er gem. o.g. GehölzSchVO/LK OSL, unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls (Art und Umfang zum jeweiligen Zeitpunkt) zu ersetzen (gem. § 2 i.V.m. § 9 GehölzSchVO). Für den Ersatz stehen innerhalb des Plangebietes ausreichend geeignete Flächen (s. Grün-, Maßnahme- und Anpflanzungsflächen sowie die nicht von der GRZ erfassten Flächen) zur Verfügung.

Damit lässt sich eine relativ strukturreiche Landschaft schaffen und im Sinne eines Biotopverbundes Lebensräume vergrößern und vernetzen. Auch kann eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erzielt werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich/Ersatz der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch die Nutzung eines bereits bebauten Gebietes werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden und somit eine Beitrag zur nachhaltigen Flächenentwicklung im Gemeindegebiet Vetschau geleistet.“

4.4.2 Allgemeines

Auf Grund der o.g. Rechtslage in Verbindung mit dem Planungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes ist Folgendes zu berücksichtigen:

Die vorhandene Bebauung im Bebauungsplangebiet entstand auf der Grundlage von rechtskräftigen Baugenehmigungen und ihrer Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Damit ist für eine naturschutzfachliche Beurteilung die vorhandene Situation maßgebend.

„Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1a Abs. 3 Satz 5 nur soweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen; insoweit findet die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 1 Anwendung.“⁴

Die Umweltprüfung widmet sich somit der Frage, inwieweit aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes negative Auswirkungen des heutigen Umweltzustandes resultieren können. Sie beinhaltet auch eine Prüfung, in wieweit durch ein neues Vorhaben artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäi-

⁴ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1a Rn. 103, S. 92-93

schen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) hervorgerufen werden können.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

4.4.3 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, touristisch geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (Alle Schutzgüter),
- größtmögliche Beschränkung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in Bereichen mit vorbelasteten bzw. veränderten Bodenverhältnissen und geringem Konfliktpotenzial (Schutzgut Boden),
- Erhalt von Grünstrukturen und großflächigen Offenlandbereichen zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Betrachtungsraumes (Schutzgut Wasser),
- Festsetzung eines maximal zulässigen Versiegelungsgrades (Schutzgut Wasser),
- Erhalt von Grünstrukturen und großflächigen Offenlandbereichen zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- größtmöglicher Schutz, Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Schutzgut Flora/ Fauna). Durch großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) in Verbindung mit einem begrenzten Versiegelungsumfang (GRZ) bietet sich ausreichend Spielraum, die Vorhaben ohne Eingriffe in die Gehölze zu realisieren. Die Größe der Baufenster erlaubt eine bessere Integration der baulichen Anlagen unter weitestmöglichem Erhalt der vorhandenen Bäume, was auch dem Charakter der Anlage entspricht. Für den Fall, dass trotzdem ein Eingriff erforderlich wird, ist nach der GehölzSchVO LK OSL zu verfahren (Ausnahme, Ersatz). Ein über die GehölzSchVO LK OSL hinausgehender Schutz/ Erhalt von Gehölzen im Bebauungsplan bedarf eines städtebaulichen Erfordernisses. Weil dieses im konkreten Fall nicht besteht, ist eine Erhaltungsfestsetzung entbehrlich.
- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. angepasst dem umgebenden Wirkungsbereich formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung),

Bzgl. potenziell vorkommender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Naturraumausstattung sieht der Fachbeitrag Artenschutz folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor:

- Ausweisung von Tabuzonen,
- Bauzeitenregelung,
- Ökologische Baubegleitung,

- Amphibienschutzzaun und Umsiedlung.

4.4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen dieses B-Plan-Aufstellungsverfahrens im Lichte der vorhandenen Verhältnisse durchzuführen (s.o.).

Der nördliche Teil ist stark an den bestehenden Verhältnissen orientiert, so dass durch den B-Plan keine neuen Eingriffe vorbereitet werden. Der vorhandene Versiegelungsumfang bleibt weiterhin erhalten und wird entsprechend festgesetzt. Hier bietet der Bebauungsplan keinen größeren Spielraum mehr, so dass nur ein Flächentausch (Versiegelungsfläche = Entsiegelungsfläche) möglich wäre.

Die bauliche Entwicklung beschränkt sich weitestgehend auf den Eingangs- und Übergangsbereich, der durch die angezeigte Planung Eingriffen unterschiedlicher Intensität unterliegt. Infolge der möglichen Neuversiegelung durch eine Bebauung von unversiegelten Flächen, ist mit Eingriffen mittlerer Erheblichkeit in den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser zu rechnen.

Zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

A 1 Anlage einer Heckenpflanzung

Hierfür sind fünfzeilige Strauchheckenpflanzungen entlang der innenseitigen Geländeeinzäunung herzustellen, um dadurch eine Verbesserung und Aufwertung der vorherrschenden Bodenfunktionen und Biotopausstattung zu erreichen.

A 2 Aufwertung des Grabens und der angrenzenden Uferstreifen

Bestehende Biotope sollen gepflegt, ergänzt, aufgewertet und neu angelegt werden. Dazu dient der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen entlang des trockenengefallenen Grabens. Um eine Grünverbindung entlang des Grabens zu entwickeln, sollen die lückenhaften Abschnitte der Strauchbestände durch Neupflanzungen ergänzt werden. Darüber hinaus sind gem. Fachbeitrag Artenschutz als CEF-Maßnahme in dem grabenbegleitenden Bereich neue Ersatzlebensräume für Eingriffe in Habitate potenziell vorkommender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (hier Zauneidechse) herzustellen.

Darüber hinaus sind Eingriffe aus einem Planvorhaben (Windpark Dubrauer Höhe) zu berücksichtigen, die innerhalb des Bebauungsplangebietes zu kompensieren sind. Hierfür werden Anpflanzungen von Hecken vorgesehen, die der o.g. Kategorie A zuzuordnen sind.

Die vorhandenen Gehölze unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Hierzu zählen auch die Gehölzpflanzungen auf der geschotterten Fläche (Bedarfsstellplätze) die gemäß der naturschutzrechtlichen Genehmigung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz vom 30.11.2004 (Teil 1) als Kompensation des Eingriffs durch die Teilversiegelung der Schotterfläche anerkannt und als solche zu bewerten sind. Ebenso verhält es sich mit den Gehölzpflanzungen der entlang des Zeitenstegs hergestellten Landschaftsinseln. Sie wurden gem. der naturschutzfachlichen Genehmigung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz vom 20.04.2005 (Teil 2) als Eingriffskompensation genehmigt.

Im Falle einer Rodung sind sie in einem durch die untere Naturschutzbehörde festzulegenden Umfang zu ersetzen und auszugleichen. Für den Ersatz stehen innerhalb des Plangebietes ausreichend große und geeignete Flächen (s. Grün-, Maßnahme- und Anpflanzungsflächen sowie die nicht von der GRZ erfassten SO-Flächen) zur Verfügung. Einen darüber hinausgehenden Schutz durch eine Berücksichtigung/Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es aufgrund des bestehenden Schutzstatus nicht. Im B-Plan muss nichts geregelt werden, was per Gesetz schon geregelt ist, es sei denn, die Gemeinde besteht auf einen darüber hinaus gehenden Schutz. Davon macht die Stadt Vetschau/Spreewald jedoch keinen Gebrauch.

4.4.5 Immissionen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine störempfindlichen Nutzungen vorhanden, die durch die Planungsvorstellungen beeinträchtigt werden könnten.

Aufgrund der Charakteristik der im Wesentlichen nicht störenden Nutzung (Ausstellung, Wohnmobile) wird die in der Nachbarschaft vorherrschende Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Auch werden vom Besucherverkehr keine zu schützenden (wohngeprägten) Bereiche berührt.

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft und von der nahegelegenen Autobahn.

Von den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen haben die Beherbergungsstätten, die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und der Wohnmobilplatz ein höheres Schutzbedürfnis. Durch eine Zuordnung der Plan-/Entwicklungsfläche im Süden des Plangebietes haben sie einen weitest möglichen Abstand zu den nördlichen und westlichen Emissionsquellen (Landwirtschaft und Autobahn), so dass von keinen erheblichen Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch und Staub) auszugehen ist. Eine windbedingte Verstärkung ist aufgrund ihrer luvseitigen Ausrichtung (dem Wind zugekehrte Seite) nicht zu erwarten. Durch die geplante Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen kann eine gewisse Minderung erzielt werden.

Hinsichtlich der bestehenden Verkehrslärmbelastung von der ca. 450-550 m entfernt vom Plangebiet trassierten Bundesautobahn A 15 kann auf der Grundlage der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV, Datum 19.09.2012) überschlägig eingeschätzt werden, dass der Bereich unterhalb des Isophonen-Bandes von 55-60 dB(A) am Tag (L_{DEN}) und innerhalb des Isophonen-Bandes von 45-50 dB(A) in der Nacht (L_{Night}) liegt. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (Tag mit 55 dB(A) und Nacht mit 45 dB(A)) nicht überschritten und kein städtebaulicher Missstand erwartet.

Durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Schreiben vom 11.09.2014) wird diesbezüglich angeregt „*Da sich der beanspruchte Standort im Einwirkungsbereich der von der BAB15 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen befindet, sind hierzu für den konkreten Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtli-*

chen Genehmigung entsprechende Prüfungen der zu erwartenden Immissionen, insbesondere der schalltechnischen Beurteilungspegel nachts, durchzuführen.“

4.4.6 Denkmalschutz

Gem. Schreiben der unteren Denkmalbehörde vom 14.08.2013 und vom 24.01.2014 sowie der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2013) liegen die Flurstücke 130, 44/5, 46,5, 53, 54, 55 und 57 des Plangebietes innerhalb des Bodendenkmals „Burgwall, slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter“ (Nr. 80265). Diese alten Flurstücksnummern decken sich mit dem aktuellen Flurstück 37 innerhalb des B-Plangeltungsbereiches. Davon betroffen ist das nähere Umfeld der Burganlage, vom Graben bis zur nördlichen B-Plangrenze.

Durch die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals und die Aufnahme von Hinweisen für das nachfolgende Verfahren wird der Belang ausreichend berücksichtigt.

Denkmale übriger Gattungen (Baudenkmale) sind weder im Bebauungsplangebiet noch in dessen Umfeld vorhanden.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet- Museum/Ausstellung/Freizeit/Tourismus

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Museum/Ausstellung/Freizeit/Tourismus“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden der Gebietscharakter und die maßgebliche Entwicklungsrichtung des Sondergebietes umschrieben, die im Wesentlichen von der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung der Slawenburg und ihrem Umfeld geprägt wird.

Innerhalb dieses Baugebietes wird die Art der dort zulässigen Nutzungen näher bestimmt, die der o.g. Zweckbestimmung mit den dazugehörigen kulturellen, wissenschaftlichen, freizeitorientierten und touristischen Einrichtungen dienen und zuzuordnen sind, z.B. Museen, Ausstellungs-, Forschungs-, Handwerks-, Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen.

Da sich diese Nutzungen von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich. Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der o.g. Zweckbestimmung zuzuordnen sein. Das betrifft neben der Slawenburg als eine Hauptnutzungsart (mit Museum, Ausstellung, Laden und Speisewirtschaft) auch die Nebengebäude als „dienende“ Nutzungsarten.

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen im Allgemeinen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

Bzgl. der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal erfolgt eine gewisse Begrenzung durch eine Unterordnung deren Grundfläche und Baumasse gegenüber der Hauptnutzung. Für eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen sowie einer temporäre/ saisonbedingte Zulassung wird kein städtebauliches (bodenrechtliches) Erfordernis gesehen, zumal ein möglichst ganzjähriger Betrieb gewährleistet werden sollte. Die Festsetzung ist vergleichbar mit §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Dort heißt es *„Diese Betriebs bezogenen Wohnungen stellen einen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbegriff dar, (...). Erforderlich ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen Betriebs bezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen, d.h. die Zweckbestimmung dieser Wohnungen muss entsprechend ausgerichtet sein. Weiterhin muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen. (...) Nach dieser funktionalen Beziehung zum Betrieb richtet sich auch die Zahl der Wohnungen, die für einen Betrieb nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen werden können; eine Beschränkung der Zahl nach enthält die Regelung nicht (...)“*⁵

Auch sind Differenzierungen der einzelnen (Unter)Nutzungsarten sowie Regelungen zu Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entbehrlich, weil dafür ebenso keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzenberg, BauGB, Kommentar, Teil E, Kommentar zur BauNVO, § 8 BauNVO, Rn.36 u. 37

Durch die unmittelbare Zuständigkeit/ Einflussnahme der Stadt als Eigentümer i.V.m. dem Förderverein Slawenburg Raddusch e. V. können Missbräuche/ Fehlentwicklungen weitestgehend verhindert werden.

Die Trennung des Baugebietes durch „Knötchenlinie“ resultiert ausschließlich aus den unterschiedlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen (s. Kap. 5.1.2).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 im Bereich der Slawenburg und 0,4 im Eingangs- bzw. Übergangsbereich (insb. Auffangparkplatz) widerspiegeln weitestgehend die vorhandenen Verhältnisse unter Berücksichtigung von begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten. Damit werden die für die Hauptnutzungsart erforderlichen baulichen Anlagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO erfasst.

Insgesamt entspricht diese Verdichtung einer aufgelockerten Bebauung, vergleichbar mit einem Wochenendhausgebiet (GRZ 0,2) und einem Ferienhausgebiet (GRZ 0,4). Dem soll darüber hinaus durch einen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Rechnung getragen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, aber vor allem um die Dominanz der Slawenburg weiterhin zu gewährleisten, bedarf es einer differenzierten Höhenfestsetzung.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gliedert sich dabei in den Bereich an der Slawenburg (10 m) und den Eingangs- bzw. Übergangsbereich (8 m). Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die Slawenburg (bestandsorientiert) weiterhin das höchste Gebäude bleibt und alle anderen baulichen Anlagen sich ihr unterordnen. Bei einer Gebäudehöhe von 8 m wird grundsätzlich von einem eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Satteldach ausgegangen. Das kann einem nachgebildeten slawischen Haus (ob historisierend oder modern, als architektonisches Motiv) entsprechen. Weitere (gestalterische) Einschränkungen werden nicht getroffen, weil es noch keine konkreten Entwicklungsvorstellungen gibt und die Stadt als Grundstückseigentümer i.V.m. dem Förderverein Slawenburg Raddusch e. V. vielfältige Einflussnahmemöglichkeiten auf die Gestaltung/ Umsetzung der dort vorgesehenen Maßnahmen, z.B. als Bauherr, als Verpächter oder Vermieter hat.

Für die getroffenen Höhenfestsetzungen wird ein unterer Bezugspunkt festgesetzt. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer (gemittelter) Bezugspunkt aus, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung des Baugrundstückes an der Slawenburg orientiert sich an den vorhandenen überbauten und nicht überbauten Grundstücksverhältnissen, unter Berücksichtigung beschränkter Entwicklungsmöglichkeiten. Als Solitär soll sie in ihrer historischen Prägung weiterhin das Gesamtensemble dominieren und frei von u.U. störenden Anbauten sein.

Im Eingangs- und Übergangsbereich deckt sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) nahezu mit der Baugrundstücksfläche. Nur zur angrenzenden Straße rückt sie auf 5 m von der Straße ab, um einen schmalen Vorbereich z.B. zum Abstellen eines Pkw's zu ermöglichen. Zu den Nachbargrundstücken hin wird sie von den geplanten Strauchhecken und deren Randstreifen begrenzt.

Eine detailliertere Strukturierung / Gliederung des Baugebietes für die Anordnung der Gebäude erfolgt im Sinne einer höheren Flexibilität für das nachgeordnete Verfahren nicht.

Durch die Festsetzung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) lässt sich auch eine Integration der Gebäude bzw. von evtl. Wohnmobilen zwischen den vorhandenen Bäumen vornehmen und somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermeiden.

5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Hauptzufahrtsstraße wird entsprechend ihres vorhandenen Ausbauzustandes einschließlich begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. für straßenbegleitende Stellplätze) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die vorhandene Trafo-Station der envia Mitteldeutsche Energie AG wird im Bebauungsplan entsprechend ihrer Abgrenzung einschließlich eines 1,50 m breiten Randbereiches (gem. E-Mail vom 25.03.2015) als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.1.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß der Bestandsunterlage der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Stellungnahme vom 05.09.2014) wird das Plangebiet von einem Mittelspannungskabel der envia Mitteldeutsche Energie AG tangiert. Der in den Unterlagen noch als geplant deklarerter Leitungsabschnitt („2.BA MS NA EEG Göritz-Raddusch/NS-VK Beltener Weg“) ist mittlerweile realisiert. Entsprechend der durch die MITNETZ zugesandten Einmessrisse (E-Mail vom 23.03.2015) wird diese Leitung als Leitungstrassen entsprechend ihrer Zweckbestimmung gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB festgesetzt.

5.1.7 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

Zur Zulässigkeit der erforderlichen und bestehenden Grundstückseinfriedung insbesondere im Außenbereich (dort für nicht privilegierte Vorhaben allgemein unzulässig) erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Für weiterreichende gestalterische Festsetzungen, wie die Art der Einfriedung (offen oder geschlossen) einschließlich der maximal zulässigen Höhe wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen.

Ein für Amphibien und Kleinsäugern zum ungehinderten Passieren zu empfehlender Bodenabstand von ca. 10 cm wird aufgrund fehlender städtebaulicher Notwendigkeit nicht festgesetzt. Neben versicherungsrechtlichen Belangen, ist dabei auch zu beachten, dass Groß- bzw. Schalenwild (Rotwild, Rehwild, Schwarzwild) einen Zaun mit entsprechendem Bodenabstand problemlos hochheben oder unterwühlen und mühelos auf das Gelände eindringen kann. Abgesehen von den damit verbundenen Wild-

schäden an der Anlage, vorrangig verursacht durch Schwarzwild, ist damit auch eine Verletzungsgefahr der Tiere nicht gänzlich auszuschließen.

5.1.8 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

Auf gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, weil sich die Baugrundstücke im städtischen Eigentum befinden, so dass die Stadt i.V.m. dem Förderverein Slawenburg Raddusch e. V. im Zuge von konkreten Realisierungsvorhaben entweder direkt oder indirekt (bei Grundstücksverkauf) Einfluss auf die Gestaltung nehmen kann.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen werden mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Ausstellungs- und Veranstaltungswiese

Die größeren zusammenhängenden Grünflächen um die Slawenburg werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausstellungs- und Veranstaltungswiese“ festgesetzt. Für diese Grünfläche werden einzelne bauliche Anlagen zugelassen, die im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit der dort liegenden Nutzung steht (z.B. Ausstellungsstücke, Zeitsteg/-weg, Sitz- und Aufenthaltsplätze, Open-Air-Veranstaltungen, Ver- und Entsorgungsanlagen). Damit erfolgt weitestgehend eine Wiedergabe des Bestandes und der Erweiterung von Außenaktivitäten.

Wegen des Bestimmtheitsgebotes wurde das Maß der Nutzungen für alle nicht temporären Bauwerke beschränkt.

5.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entweder als eigenständige Festsetzung oder in teilweiser Überlagerung mit der privaten Grünfläche und dem Baugebiet werden Bereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die einer angepassten Einbettung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft dienen und zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bestimmt sind.

Entsprechend ihrer Struktur und ihres Entwicklungszieles gliedern sie sich in:

M1 - Strukturreicher Grabenbereich und

M2 - Naturnaher Heckenrandstreifen.

Dabei handelt es sich auch um wichtige Kompensationsflächen für planseitig erforderliche Eingriffe.

M1 - Strukturreicher Grabenbereich

Der Bereich entlang des Kahnsdorfer Fließ soll zu einer natürlichen Zäsur entwickelt werden und eine deutliche Grenze zwischen den Bereichen Slawenburg und Eingangs-/Übergangsbereich markieren.

Auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind dafür

- jeweils 20 % des Flächenanteils als nährstoffarme Trockenstandorte i.V.m. der Herstellung von mind. 3 Lesestein- u./o. Totholzhaufen anzulegen, als Ersatzle-

bensraum für Eingriffe in potenzielle Lebensräume für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme),

- auf 20 % der Gesamtfläche eine frei wachsende zweireihige Strauchhecke anzupflanzen,
- auf dem verbleibenden Anteil der Gesamtfläche eine extensiv gepflegte, naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln.

M2 – Naturnaher Heckenrandstreifen

Entlang der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Hecke wird ein 2 m breiter naturnaher Randstreifen vorgelagert, der aufgrund seiner geringen Pflegeintensität Strukturen eines Sukzessionsstreifens und wichtige Funktionen als Nahrungs- und Bruthabitat übernehmen soll. Um das, von der touristische Entwicklung der Slawenburg geprägte Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, werden minimale Pflegemaßnahmen zugelassen.

5.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenze ist eine dreireihige frei wachsende und gemischte Strauchhecke zu pflanzen und zu pflegen. Sie dient im Wesentlichen einer harmonischen Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild, als gewisser Immissionsschutz (benachbarte Landwirtschaft) sowie als Ausgleich (Aufwertung) für Eingriffe des B-Planes in das Schutzgut Boden sowie für Eingriffe an anderer Stelle (Windpark Dubrauer Höhe).

Für eine bessere Zuordnung der unterschiedlichen Kompensationserfordernisse erfolgt gem. der Empfehlung der uNB (Schreiben vom 04.09.2014) eine Gliederung in:

P1 - interne Kompensationsanpflanzung und

P2 - externe Kompensationsanpflanzung.

5.3 Sonstige Festsetzung

5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flurstücksgrenzen (lt. Aufstellungsbeschluss, s. Kap. 2.1) zugrunde gelegt. „Die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde. Sie wird dabei jedoch durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eingeschränkt.“⁶ Der Geltungsbereich orientiert sich weitestgehend an vorhandene Flurstücksgrenzen und (kommunale) Eigentumsverhältnisse. Bei den nur „teilweise“ einbezogenen Flurstücken handelt es sich um sehr langgezogene Parzellen (z.B. Wege- oder Grabenparzelle), die nur innerhalb ihres funktionalen und räumlichen Zusammenhangs Bestandteil des Geltungsbereiches sind. Eine weitere Einbeziehung von angrenzenden Grundstücken erscheint für eine städtebauliche Bewältigung von Konflikten nicht erforderlich. Daher und weil die digitale und georeferenzierte Planunterlagen im Planvollzug verwendet wird sowie der Vermesser am Ende des Verfahrens die Richtigkeit der Planunterlage bescheinigt (Katastervermerk) sind die Grenzen eindeutig bestimmbar.

⁶ MIR Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2005, A1, S. 2/5

5.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die mit der sog. „Knötchenlinien“ voneinander getrennten Bereiche betreffen:

- Im Sondergebiet die unterschiedlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen (s. Kap. 5.1.2) an der Grenze des Denkmalschutzbereiches (Nahbereich der Slawenburg sowie Eingangs- und Übergangsbereich). Alle anderen Festsetzungen des Baugebietes sind identisch.
- Die unterschiedlichen Maßnahmeflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1 und M2) und Anpflanzungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (P1 und P2).

5.3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht 1

Für die über das Baugrundstück verlaufende und im Kap. 5.1.6 genannte Hauptversorgungsleitung (Stromkabel) wurde ein Leitungsrecht zugunsten der envia Mitteldeutsche Energie AG festgesetzt.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

5.4.1 Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Brandenburgischen Denkmalliste (31.12.2013) und der Mitteilungen durch die untere Denkmalschutzbehörde (14.08.2013 und vom 24.01.2014) wird das Bodendenkmal " Burgwall, slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter" (Nr. 80265) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Innerhalb dieses Bereiches bzw. Denkmals sind die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

5.4.2 Unter Bergaufsicht stehende Fläche (Abschlussbetriebsplan)

Gemäß der Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR, Schreiben vom 18.08.2014) und der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV, Schreiben vom 16.09.2014) werden die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flächen des zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) Tagebau Seese-Ost für die noch Bergaufsicht besteht nachrichtlich übernommen.

„Für unter Bergaufsicht stehende Flächen gilt Folgendes:

- *Unter der Voraussetzung, dass die Planung und Durchführung des Vorhabens in Abstimmung mit der LMBV so festgelegt wird, dass gegebenenfalls noch durchzuführende Wiedernutzbarmachungsarbeiten der LMBV nicht behindert werden bzw. sich aus dem Vorhaben keine Gefährdungen für den Bergbaubetrieb oder Dritte ergeben, bestehen seitens der LMBV keine Einwände.*
- *Alle Maßnahmen, welche vor Beendigung der Bergaufsicht auf diesen Flächen zur Realisierung kommen sollen, bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Bergbehörde, dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR).*
- *Alle Aktivitäten, die auf diesen Flächen stattfinden sollen, sind beim zuständigen Projektmanager der LMBV rechtzeitig vorher anzuzeigen.“*

5.5 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

5.5.1 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bäumen und Gehölzen die Vorschriften der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beachten sind.

5.5.2 Gewässer II. Ordnung

Auf die tangierende Lage des „Kahnsdorfer Fließ“ als ein Gewässer II. Ordnung im Bebauungsplangebiet sowie den dafür zuständigen Gewässerunterhaltungspflichtigen (Wasser- u. Bodenverband "Oberland Calau") und den daraus resultierenden Vorgaben wird hingewiesen.

5.5.3 Bodendenkmalschutz

Gemäß der Stellungnahmen der unteren Denkmalschutzbehörde (14.08.2013 und vom 24.01.2014) wird auf der Planzeichnung ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zur Dokumentations- und Kostentragungspflicht gem. BbgDSchG eingearbeitet.

5.5.4 Pflanzliste

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungsmaßnahmen (s. Kap. 5.2.2 und 5.2.3) wird eine Pflanzenliste mit den dort zu verwendenden Sträuchern aufgeführt.

5.5.5 Flurbereinigungsverfahren

Durch das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung wurde im Schreiben vom 22.08.2014 auf Folgendes hingewiesen: *„Das beplante Areal befindet sich im Flurbereinigungsverfahren Seese - Ost, Verf.-Nr. 6004 K. Mit Datum vom 01.03.2013 wurde die Ausführungsanordnung erlassen. Damit ist der neue Rechtszustand entsprechend der Festsetzungen aus dem Flurbereinigungsplan eingetreten und dessen Unterlagen gelten bis zur Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch und Kataster) als amtliche Verzeichnisse der Eigentumsverhältnisse. Die Grundbuchberichtigung ist bereits beantragt. Katasterunterlagen sind derzeit beim Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung in Luckau anzufordern, da bis zur Berichtigung das Landesamt katasterführende Behörde ist (§ 81 FlurbG). Ich weise darauf hin, dass die in den öffentlichen Büchern vorzufindenden Eigentumsverhältnisse nicht mehr rechtskräftig sind und die Planungen auf den neuen Rechtszustand abzustellen sind.“*

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden die Planunterlagen mit dem geänderten Liegenschaftskataster (soweit bis dahin vorliegend) aktualisiert.

5.5.6 Bergbau

Von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird im Schreiben vom 04.09.2014 empfohlen, dass auf Grund der Lage in einem Bergbaugebiet für Bauvorhaben gezielte Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind. Ebenso besteht gem. § 110 Abs. 6 Bundesberggesetz vom Planungsträger eine Informationspflicht gegenüber dem Bergbauunternehmer (LMBV).

Darüber hinaus werden gem. Schreiben der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH vom 16.09.2014 zu folgenden Punkten entsprechende Hinweise für den Planvollzug gegeben (s. dazu Kap.3.4):

- noch zu verwahrende und nicht zu überbauende Filterbrunnen sowie
- verwahrte Grundwassermessstellen mit evtl. noch vorhandenen unterirdischen Ausbaurohren.

5.5.7 Planfeststellung

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR, Schreiben vom 18.08.2014) und die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV, Schreiben vom 16.09.2014) teilen mit, dass der Geltungsbereich teilweise innerhalb des Planfeststellungsverfahrens (PFV) Gewässerherstellung im Raum Seese-Ost (s. dazu Kap.3.3).

Folgende allgemeingültige Hinweise sind hingegen nur in der Begründung vermerkt:

5.5.8 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6 MASZNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Nahezu alle Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich Eigentum der Stadt Vetschau/Spreewald. Es ist davon auszugehen, dass alle geplanten Bauvorhaben durch die Stadt und den Förderverein realisiert werden und somit keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich werden.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen, so dass damit keine neuen Kosten zu erwarten sind. Soweit im Rahmen von weiteren Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn. Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung stehenden Kosten für die öffentlichen Straßen hat der jeweilige Baulastträger zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt.

Die mit weiteren Bauvorhaben (nicht bekannt) verbundenen Planungs- und investiven Kosten werden durch den jeweiligen Bauherrn in vollem Umfang getragen. Nach der bisherigen Eigentumslage ist das die Stadt. Sofern eine andere Konstellation (z.B. durch Übertragung auf private Vorhabenträger im Rahmen einer Verpachtung) entstehen für die Stadt diesbezüglich keine Kosten.

6.3 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

Tab. 1: Verfahrensablauf

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	06.12.2012
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/Spreewald	am	19.01.2013
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	18.07.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	24.06.2014
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Vetschau/Spreewald	am	14.06.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben; (Vorentwurf Stand: 07/2014)	vom	31.07.2014
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand:)	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand:) mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

7 FLÄCHENBILANZ**Tab. 2: Flächenbilanz**

Festsetzung	Flächengröße
Sondergebiet	40.091 m²
-Sondergebiet (nördl. Teil)	18.897 m ²
-Sondergebiet (südl. Teil)	21.194 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	25 m²
Verkehrsfläche	7.952 m²
Grünfläche	52.200 m²
- private Grünfläche „Ausstellungs- und Veranstaltungswiese“	52.200 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7.280 m²
-M1	5.201 m ²
-M2*	2.079 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen*	5.192 m²
-P1*	2.639 m ²
-P2*	2.553 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	105.469 m²

* in Überlagerung mit der Grünfläche und dem Sondergebiet, d.h. findet keine Berücksichtigung in der Summe