

Anlage BV-StVV-164-15 Teil A Planzeichnung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Lageplan/Lageplan-Zeichnung

1	Grundriss	1	Grünfläche
2	Flur	2	Grünfläche
3	Flur	3	Grünfläche
4	Flur	4	Grünfläche
5	Flur	5	Grünfläche
6	Flur	6	Grünfläche
7	Flur	7	Grünfläche
8	Flur	8	Grünfläche
9	Flur	9	Grünfläche
10	Flur	10	Grünfläche
11	Flur	11	Grünfläche
12	Flur	12	Grünfläche
13	Flur	13	Grünfläche
14	Flur	14	Grünfläche
15	Flur	15	Grünfläche
16	Flur	16	Grünfläche
17	Flur	17	Grünfläche
18	Flur	18	Grünfläche
19	Flur	19	Grünfläche
20	Flur	20	Grünfläche
21	Flur	21	Grünfläche
22	Flur	22	Grünfläche
23	Flur	23	Grünfläche
24	Flur	24	Grünfläche
25	Flur	25	Grünfläche
26	Flur	26	Grünfläche
27	Flur	27	Grünfläche
28	Flur	28	Grünfläche
29	Flur	29	Grünfläche
30	Flur	30	Grünfläche
31	Flur	31	Grünfläche
32	Flur	32	Grünfläche
33	Flur	33	Grünfläche
34	Flur	34	Grünfläche
35	Flur	35	Grünfläche
36	Flur	36	Grünfläche
37	Flur	37	Grünfläche
38	Flur	38	Grünfläche
39	Flur	39	Grünfläche
40	Flur	40	Grünfläche
41	Flur	41	Grünfläche
42	Flur	42	Grünfläche
43	Flur	43	Grünfläche
44	Flur	44	Grünfläche
45	Flur	45	Grünfläche
46	Flur	46	Grünfläche
47	Flur	47	Grünfläche
48	Flur	48	Grünfläche
49	Flur	49	Grünfläche
50	Flur	50	Grünfläche

Lageplan/Lageplan-Zeichnung
 Ausführungsvorbereitung vom 01.03.2013 zum
 Flurbereinungsverfahren Beese-Ost, Ver.-Nr. 9004 K
 (siehe unter Hinweis Punkt 2)
 Landkreis Oberspreewald-Lausitz
 Gemeinde Velchau/Spreewald,
 Ortsteil Raddusch
 Gemarkung: Raddusch
 Flur: 12,
 Flurstücke: 8 (nr.), 28 (nr.), 37, 44, 45 (nr.),
 Stand: 09/2013
 Maßstab: 1:1.000
 20 10 0 50 100 Meter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Eingeleitet aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2012. Die Beschlüsse wurden am 19.01.2013 im Amtsblatt der Stadt Velchau/Spreewald öffentlich bekannt gemacht.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 4 BauGB LV im Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungswertung ist F. vom 01.03.2008 beteiligt worden.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.2014 durchgeführt worden.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
4. Die von der Planung benötigten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2014 unterrichtet und auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflicht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2015 bis zum 24.08.2015 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung hat mit dem Hinweis, dass Anträge während der Ausstellungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.07.2015 im Amtsblatt der Stadt Velchau/Spreewald öffentlich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die öffentliche Bekanntmachung aufgenommen.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
7. Die von der Planung benötigten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am, von der Stadtverordnetenversammlung die Sitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom, gebilligt.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am, im Amtsblatt der Stadt Velchau/Spreewald öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Vorarbeiten sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Velchau/Spreewald, den, Siegelabdruck Bengt Kanzer
 Bürgermeister
12. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt aus dem Flurbereinungsverfahren Beese-Ost, Ver.-Nr. 9004 K und weist die planungsrechtlichen besond. Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie zu hinsichtlich der planungsrechtlichen Besonderheiten genehmigt einvernehmlich. Die Übergangswerte der neuzubildenden Grenzen in die Ortschaf ist einvernehmlich möglich.
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
 Die Vermessungsstelle

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO)
- == LR 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahmen

- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Unter Bergaufsicht stehende Fläche (Abschlussbetriebsplan)
- Grenze Planfeststellungsverfahren

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Filterbrunnen
- verwahrte Grundwassermeßstellen

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungs- und bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und § 81 BbgBO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- 1.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet „Museum/Ausstellung/Freizeit/Tourismus“ dient vorwiegend der Unterbringung von kulturellen, wissenschaftlichen, freizeitorientierten sowie touristischen Einrichtungen.
Allgemein zulässig sind folgende Nutzungsarten soweit sie der Zweckbestimmung zuzuordnen sind:
- Museen und sonstige Einrichtungen für Ausstellungszwecke,
- Büros, Versammlungsstätten und Einrichtungen für Forschungs- und Experimentierzwecke,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnmobilstellplätze,
- sonstige Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche, spielerische und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der jeweiligen Einrichtung dem Betrieb zugeordnet und ihr hin gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt 61,00 m tNN-HL.
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind zulässig, soweit sie aus Gründen der Sicherung von Grundflächen oder Teilen von Grundstücken erforderlich sind.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.1. Private Grünflächen - Ausstellungs- und Veranstaltungswiese
Innerhalb der Grünflächen „Ausstellungs- und Veranstaltungswiese“ sind auf bis zu 5 % der anrechenbaren Grünfläche (Flächenbegrenzung gilt nicht für temporäre Anlagen) zulässig:
- Wege, Stege, Terrassen sowie Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
- untergeordnete bauliche Anlagen als funktionale und gestalterische Bestandteile des Ausstellungsparkes (z.B. Ausstellungsobjekte, Installationen, Technik- u. Serviceeinrichtungen, Spiel- und Sportanlagen, Unterstellmöglichkeiten, Pavillons, Informationsanlagen),
- untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
- temporäre Anlagen (z.B. Technik- und Serviceeinrichtungen, mobile Sanitäranlagen, Festzelt, Fahrgeschäfte, Kioske, Verkaufstände, Grillstände, Bühnen, Beleuchtungen).
- Einfriedungen.
 2. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 2.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1: Struktureller Grabenbereich.
Auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung M1 sind jeweils 20 % als nährstoffarme und vegetationsfreie Trockenstandorte anzulegen. Innerhalb der nährstoffarmen Trockenstandorte sind mind. 3 Haufen aus Steinen und Totholz mit einer Gesamtlänge von mind. 1,50 x 15,0 m herzustellen.
Auf weiteren 20 % der Gesamtfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist grabenbegleitend eine frei wachsende zweireihige Strauchhecke mit empfohlenen Arten der Pflanzliste 1 in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen und zu pflegen. Hierbei können die Lücken zwischen den bestehenden Heckenebschnitten ergänzt werden.
Der verbleibende Anteil der Gesamtfläche ist durch extensive Pflege zu einer grabenbegleitenden, naturnahen Wiesenfläche zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.
M2: Naturnaher Heckenrandstreifen
Die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung M2 sind weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist zulässig, die Fläche maximal zweimal pro Jahr zu mähen und den Gehölzaufwuchs einmal pro Jahr zu entfernen.
 - 2.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB ist eine dreireihige, frei wachsende und gemischte Strauchhecke mit empfohlenen Arten der Pflanzliste 2 in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen und zu pflegen.

III. Sonstige Festsetzungen

1. Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der zu belastenden Fläche LR 1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der envia Mitteldeutsche Energie AG festgesetzt.

IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalschutz
Das im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Denkmal betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „Burgwall, slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter“ (Nr. 80265).
2. Unter Bergaufsicht stehende Flächen (Abschlussbetriebsplan)
Die unter Bergaufsicht stehenden Flächen liegen innerhalb des zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) Tagebau Seese-Ost.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. BBl. S. 210), geändert am 17.09.2008 (GVBl. I Nr. 14 vom 16.10.2008, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2010 (BGBl. I/10 Nr. 39)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3, ber. Nr. 21)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl./12, Nr. 20), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I Nr. 32)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (GVBl. I S. 1943)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I, S. 137), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I S. 1)
- Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) vom 18.05.2005 (GVBl./05, Nr. 14, S.254)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) vom 12.09.2013 (ABL LK OSL Nr. 11/2013 S. 12)

VETSCHAU/SPREEWALD Ortsteil Raddusch

LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ / BRANDENBURG

GEMEINDE/STADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2012 "Umfeldgestaltung Slawenburg"

VORLIEGEN

M 1 : 1.000

MASSTAB

SATZUNG

VERFAHRENSSTAND

Stand: SEPTEMBER 2015

DATUM



PLANAUSSCHRITT

DATENAME UND PFAD:



MKS ARCHITEKTEN-INGENIEURE GmbH

MISBAUER STRASSE 56F 01130 SPREMBERG TEL. 0353041-200 FAX 347-220 E-MAIL: SPREMBERG@MKS-ALDE HTTP://WWW.MKS-ALDE

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
M/A/F/T Museum/Ausstellung/Freizeit/Tourismus

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

GRZ Grundflächenzahl
0,3

Höhe baulicher Anlagen:
GH = 8,00 m maximale Höhe baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenzen

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen	

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

 Öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

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

 Flächensignatur

Zweckbestimmung:
Elektrizität

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

 unterirdische Leitung

Zweckbestimmung:
Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Flächensignatur m. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Private Grünflächen
AV Ausstellungs- und Veranstaltungswiese

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

 Randsignatur m. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
M1 Struktureicher Grabenbereich
M2 Naturnaher Heckenrandstreifen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Randsignatur m. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P1 Interne Kompensationsanpflanzung
P2 Externe Kompensationsanpflanzung

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahmen

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

 Unter Bergaufsicht stehende Fläche (Abschlussbetriebsplan)

 Grenze Planfeststellungsverfahren

Sonstige Darstellungen

 vorhandene Filterbrunnen

 verwehrte Grundwasseremissionsstellen

TEIL B: TEXTEIL

Bauplanungs- und baunutzungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und § 81 BbgBO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

3. Planfeststellung

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Planfeststellungsgrenze berührt den Geltungsbereich für das Planfeststellungsverfahren (PFV) Gewässerherstellung im Raum Soosa-Ost.

V. Hinweise

- Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald - Lausitz**
Es sind die jeweils geltenden Vorschriften der Verordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (GehölzSchVO/LK OS) zu beachten.
- Bodendenkmalschutz**
Das Bebauungsplangebiet berührt ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG. Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle von Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angegriffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§9 Abs. 3 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der uDB ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i.R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. §9 Abs. 1 BbgDSchG i.V.m. §20 Abs. 1 BbgDSchG) erforderlich.
- Flurbereinigungsverfahren**
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Flurbereinigungsverfahren Soosa - 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 des Landesamt katasterführende Behörde ist (§81 FlurbG). Es wird darauf hingewiesen, dass die in den öffentlichen Büchern vorzufindenden Eigentumsverhältnisse nicht mehr rechtskräftig sind und die Planungen auf den neuen Rechtszustand abzustellen sind.

4. Bergbau

Auf Grund der Lage in einem Bergbaugbiet werden für Bauvorhaben gezielte Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die noch vorhandenen Filterbrunnen dürfen bis zu ihrem Rückbau und Verwahrung nicht überbaut werden. Bei den verwahrten Grundwasseremissionsstellen können ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante das jeweilige Ausbaurohr noch vorhanden sein. 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. Pflanzlisten

Pflanzliste 1	
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Pflanzliste 2	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Waldrose
Euconymus europaeus	Pflaumenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Artenschutz (Vermeidung, CEF, Monitoring)

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
Maßnahmen zur Vermeidung		
kwM 1	Ausweisung von Tabuzonen in Abstimmung mit uNB	Zauneidechse
kwM 2	Baustellenverriegelung	Alle Vögel
kwM 3	Ökologische Bauführung	Schlingnatter, Zauneidechse
Vermeidungsmassnahmen		
CEF 1	Anlage von 2-3 Ausweichhabitaten innerhalb der Fläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB- M1	Zauneidechse

Auf der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. M1 ist für den Zeitpunkt von zwei Jahren nach Herstellung der Kompensationsmaßnahme ein Monitoring vorzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. BBl S. 210), geändert am 17.09.2008 (GVBl. I Nr. 14 vom 16.10.2008, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (BGBl. 1/10 Nr. 39)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3, ber. Nr. 21)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.2014 (GVBl. I Nr. 32)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalpflegegesetz - BbgDenkmalSchG) vom 21.05.2008 (GVBl. I S. 235)

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

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

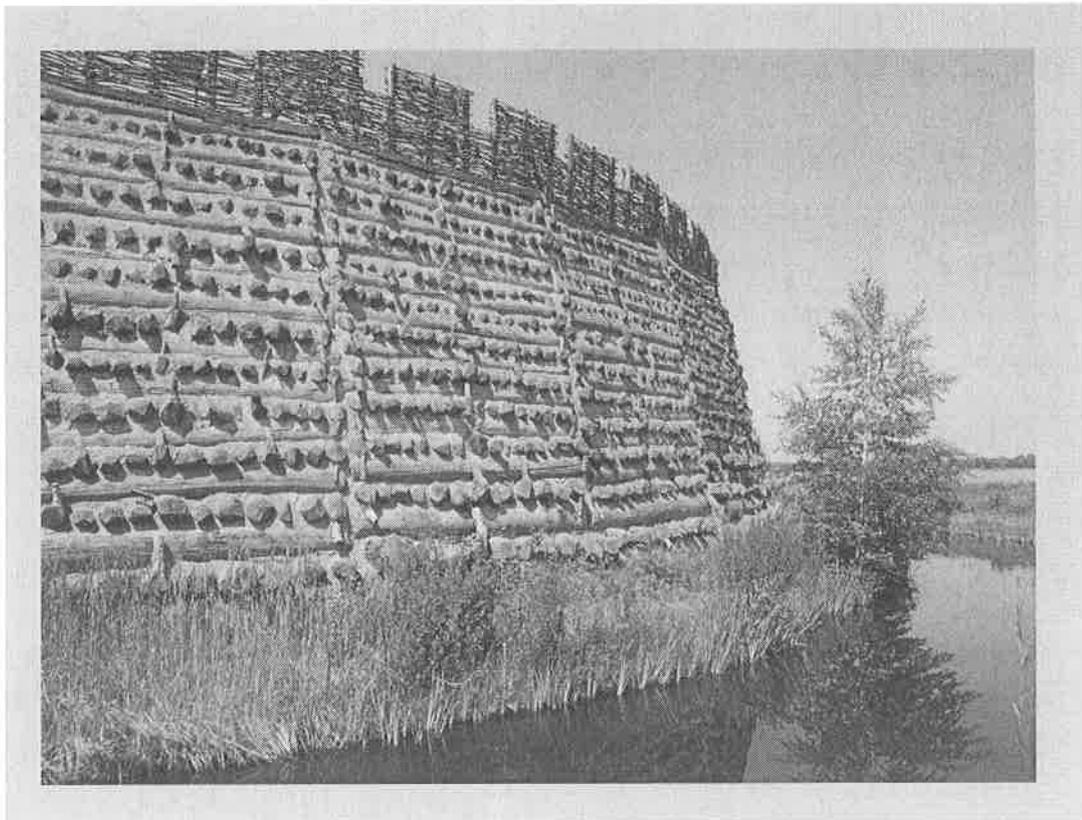
**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

Nr. 1/2012

„Umfeldgestaltung Slawenburg“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsexemplar-



Stand: September 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.....	7
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
5.4.3	Planfeststellungsgrenze	28
5.5	Hinweise	28
5.5.1	Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz	28
5.5.2	Bodendenkmalschutz.....	28
5.5.3	Pflanzliste	28
5.5.4	Flurbereinigungsverfahren	28
5.5.5	Bergbau	29
5.5.6	Artenschutz.....	29
5.5.7	Kampfmittel.....	29
5.5.8	Gewässer II. Ordnung.....	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: Neuabgrenzungsvorschlag der 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, Drehsperr (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

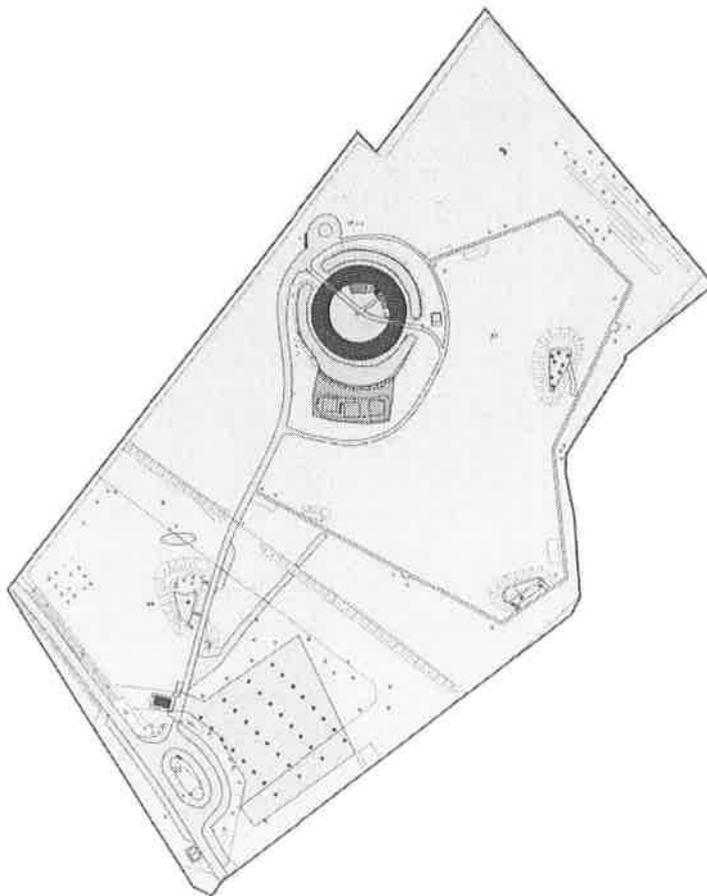
Wie im Kapitel 1 dargestellt, wird das Bebauungsplangebiet von der Slawenburg mit den dazugehörigen baulichen Nebenanlagen sowie Grünflächen geprägt.

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 notwendigen infrastrukturellen Rahmen oder Außenangebote dar.

Sie orientieren sich weitestgehend an einen innergebietslichen 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 Bebauungsplangebietes 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 Plangebietes, 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 Vorburgesiedlungen",
- 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 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.

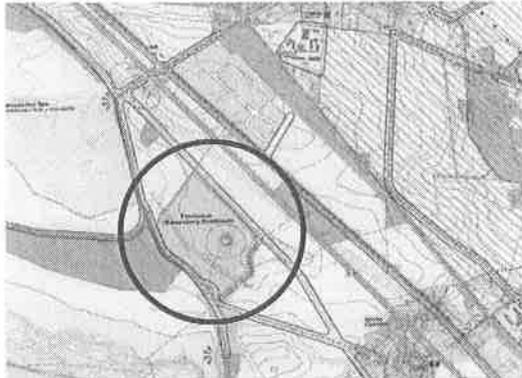
Das angezeigte Plangebiet in der Stadt Vetschau/Spreewald liegt gemäß § 1 Nr. 3 Buchstabe h der Verordnung über die Abgrenzung der Braunkohlen- und Sanierungsplangebiete im Land Brandenburg vom 26. Februar 1996 (GVBl. II Nr. 18 S. 231) im Planbereich der Braunkohlen- und Sanierungsplanung.“

Mit Schreiben vom 06.08.2015 teilt sie mit: „Ziele der Raumordnung stehen dem eingereichten Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen, so dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann. Auch die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.“

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. (...)

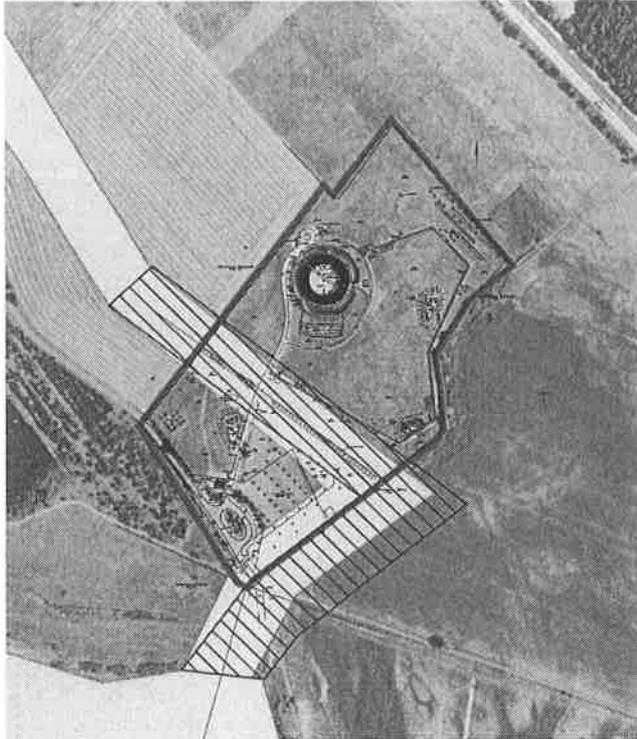
➤ Graben Anbindung Kahnsdorfer See

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.“

Aufgrund der konkurrierender Nutzungsabsichten (Die Planfeststellungsgrenze lag teilweise über die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete.) und weil das Planfeststellungsverfahren noch über einen sehr frühen Verfahrensstand verfügt, fand am 20.05.2015 eine Beratung zwischen Vertretern der Stadt Vetschau und der LMBV mbH statt. Im Ergebnis wurde sich darauf geeinigt, eine Anpassung der Planfeststellungsgrenze unter Berücksichtigung der kommunalen Planungsziele der Stadt Vetschau (Bebauungsplan Nr. 1/2012) vorzunehmen. Dazu wurde durch das

Planungsbüro MKS Architekten-Ingenieure GmbH ein Vorschlag für eine teilweise Neuabgrenzung der Planfeststellungsgrenze erarbeitet und der LMBV mbH mit der Bitte um eine fachliche Prüfung zugesandt (E-Mail vom 20.05.2015).

Abb. 4: Neuabgrenzungsvorschlag der Planfeststellungsgrenze



Die ursprüngliche Planfeststellungsgrenze (s. hellgrüne Fläche) wird im Grabenverlauf geringfügig und im östlichen Bereich außerhalb des B-Plangeltungsbereiches verschoben. Bei der Neuabgrenzung (s. blau schraffierte Fläche) werden die Breiten/ Tiefen der ursprünglichen Planfeststellungsgrenze (im Norden ca. 65 m und im Osten ca. 80 m) beibehalten.

Die von der Neuabgrenzung berührten Flächen betreffen weitestgehend keine Baugebiete (nur den Wegebereich zur Slawenburg), so dass kein Widerspruch beider Nutzungsabsichten mehr besteht.

Im Ergebnis ihrer Prüfung teilt die LMBV mbH (Schreiben vom 05.06.2015) folgendes mit: „Aus heutiger Sicht ist eine Anbindung des Bischdorfer Sees (RL 23) an den Kahnsdorfer See (RL 24) aus hydrogeologischer Sicht nicht erforderlich. Da die Grabenherstellung auf der Grundlage hydrogeologischer Neubewertungen zukünftig nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Grenzen des Planfeststellungsverfahrens (PFV) zu berücksichtigen. Die derzeitigen Grenzen des PFV enthalten ein zu nutzendes separates Grabenflurstück. Da das Flurneuordnungsverfahren Seese-Ost bereits abgeschlossen ist, sind bei einer nicht gänzlich auszuschließenden Verschiebung des Grabenflurstücks und der damit verbundenen Festlegung neuer Flurstücksgrenzen die Vermessungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen.“

Dazu ist mit der LMBV, Abteilung Liegenschaften eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen. Unter Beachtung und Einhaltung vorgenannter Sachverhalte wird seitens der LMBV dem uns übergebenen Vorschlag zur Anpassung der Planfeststellungsgrenzen zugestimmt.“

Angesichts dieser Zustimmung wurde im Bebauungsplanentwurf die Neuabgrenzung der Planfeststellungsgrenze nachrichtlich übernommen und von der LMBV (Schreiben vom 07.08.2015) abschließend bestätigt.

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.“¹ Da die neuen Entwicklungsvorstellungen recht bald an die Grenzen dieser Zulässigkeit stoßen, sind dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplan zu schaffen.

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, I. Kapitel, 3. Teil, § 35 Rn. 55c, S. 119

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

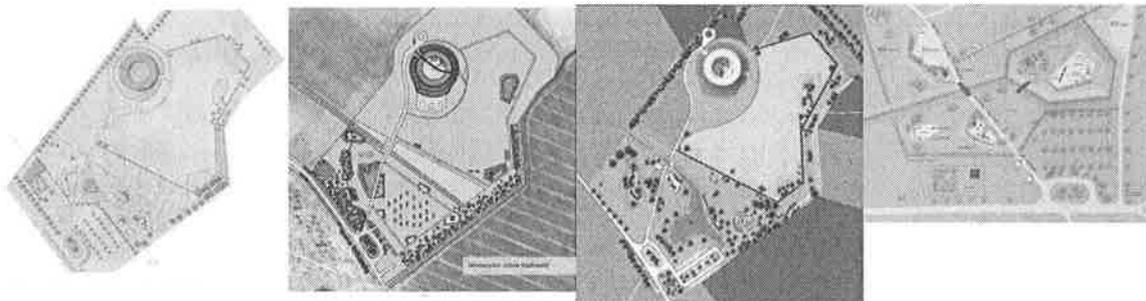
4.1 Entwicklungsvorstellungen

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 Bischofsee,
- 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).

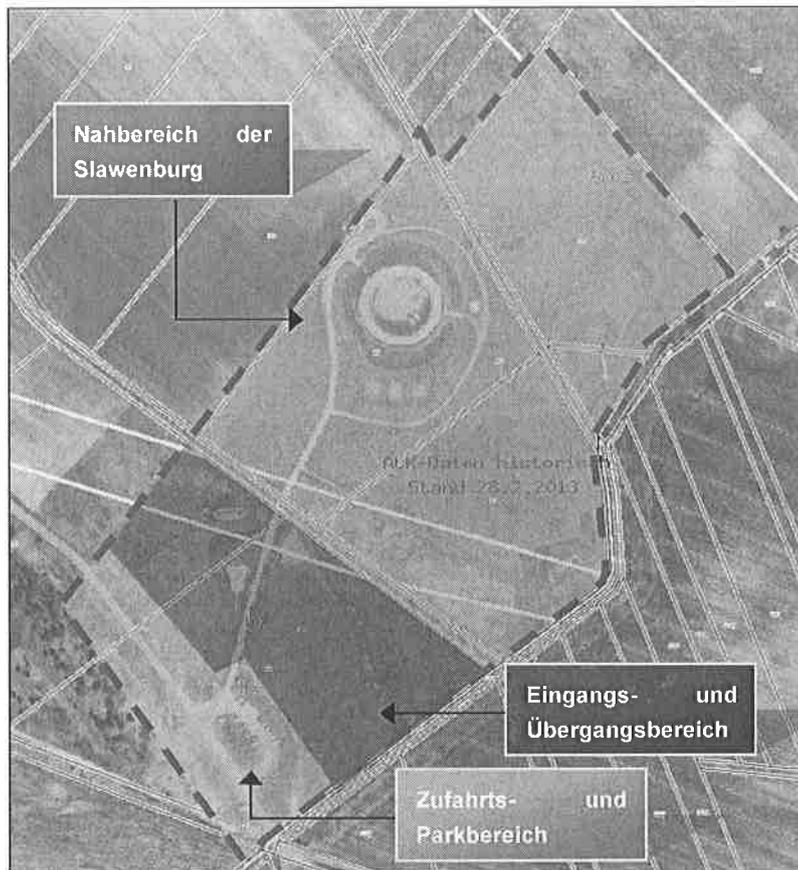
Unter Berücksichtigung der standörtlichen Möglichkeiten an der Slawenburg und des Bebauungsplangeltungsbereiches erscheint ein übergeordnetes informelles Konzept erforderlich, dass die Destination im regionalen Kontext betrachtet. Eine alleinige Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erscheint 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 Bebauungsplangebietes 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 Entwicklungspotenziale 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 Medieneerschließung.

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 Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasser- 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.“

Im Schreiben vom 31.07.2015 weist der WAC auf folgenden Sachverhalt hin: „Nach unserem derzeit geltendem Abwasserbeseitigungskonzept über den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage für den Zeitraum 2014 bis 2018, welches auch der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zur Kenntnis vorliegt, ist im v. g. Betrachtungsbereich dauerhaft keine öffentliche Er-

schließung vorgesehen. Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde am 10. Dezember 2013 von der Verbandsversammlung des WAC beschlossen.“

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 Konkreten 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 (Grundschutz, 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 Grundschutzes 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, zu einem rutschungsgefährdeten Gebiet gehört, die Entfernungen zu den Wasserflächen zu groß und keine Entnahmestellen vorhanden sind.

Im Schreiben vom 12.08.2015 weist das vorgenannte SG darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung für eine sichere Löschwasserversorgung nicht ausreichend ist und für zu errichtende Gebäude und Anlagen der Objektschutz anzusetzen ist.

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 keinem darüber hinaus gehenden Schutz.

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- 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.“²

Die Umweltprüfung widmet sich somit der Frage, inwieweit aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes negative Auswirkungen des heutigen Umweltzustandes resul-

² Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1a Rn. 103, S. 92-93

tieren 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 europäischen 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 dreireihige 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 (Maßnahmenbereich M1)

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.

A 3 Naturnaher Heckenrandstreifen (Maßnahmenbereich M2)

Um die geplante Anlage einer gemischten frei wachsenden Strauchhecke in ökologischer Hinsicht aufzuwerten und eine ergänzende Grünstruktur als potenzielles Nahrungs- und Bruthabitat herzustellen, wird ein 2,0 m breiter naturnaher Randstreifen festgesetzt.

Darüber hinaus sollen Eingriffe aus externen Planvorhaben berücksichtigt werden, die man innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensieren kann. Hierfür werden Anpflanzungen von Hecken vorgesehen, die der o.g. Kategorie A 1 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- 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 stöempfindlichen 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 bauordnungsrechtlichen 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 (...).“*³

Auch sind Differenzierungen der einzelnen (Unter)Nutzungsarten sowie Regelungen zu Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzenberg, BauGB, Kommentar, Teil E, Kommentar zur BauNVO, § 8 BauNVO, Rn.36 u. 37

BauNVO entbehrlich, weil dafür ebenso keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. 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 ein- bis zweigeschossigen 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 überbaubaren 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 Ausbaustandes 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 deklarierter Leitungsabschnitt („2.BA MS NA EEG Göriz-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 - Struktureicher Grabenbereich und

M2 - Naturnaher Heckenrandstreifen.

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

In den Festsetzungen sind Regelungen für eine bestimmte Art der Pflegearbeiten/ Bewirtschaftung enthalten, um das Erreichen des Ausgleichs- und Entwicklungszieles (insb. f. den Artenschutz) sicherzustellen.

M1 - Struktureicher 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 Ersatzlebensraum 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.

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.“⁴ 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 Plan-

⁴ MIR Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2005, A1, S. 2/5

vollzug verwendet wird sowie der Vermesser am Ende des Verfahrens die Richtigkeit der Planunterlage bescheinigt (Katastervermerk) sind die Grenzen eindeutig bestimmbar.

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.“*

5.4.3 Planfeststellungsgrenze

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 liegt.

Gemäß der Ausführungen im Kap.3.3 wird die mit der LMBV mbH vereinbarte bzw. von ihr zugestimmte (Schreiben vom 05.06.2015) teilweise Neuabgrenzung der Planfeststellungsgrenze im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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 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.

5.5.3 Pflanzliste

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

5.5.4 Flurbereinigungsverfahren

Durch das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung wurde in den Schreiben vom 22.08.2014 und vom 22.07.2015 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. (...) Da aber inzwischen der neue Rechtszustand entsprechend der Festsetzungen aus dem Flurbereinigungsplan eingetreten ist, hat die Bodenordnung keinen Handlungsbedarf mehr. Diese Unterlagen gelten bis zur Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch und Kataster) als amtliche Verzeichnisse der Eigentumsverhältnisse. 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.“

5.5.5 Bergbau

Von der unteren Bauaufsichtsbehörde wird im Schreiben vom 04.09.2014 empfohlen, dass auf Grund der Lage in einem Bergbauggebiet 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.

Auch werden die im Kap. 5.4.2 aufgeführten Hinweise des LBGR und der LMBV bezüglich der unter Bergaufsicht stehenden Flächen übernommen.

5.5.6 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (Anlage von Ausweichhabitaten und Ausweisung Tabuzonen für die Zauneidechse, Bauzeitenregelungen für Vögel, ökologische Baubegleitung) sowie das tw. damit zusammenhängende Monitoringanfordernis werden als Hinweise aufgenommen.

Folgende allgemeingültige Hinweise sind hingegen nur in der Begründung vermerkt:

5.5.7 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.

5.5.8 Gewässer II. Ordnung

Gem. § 3 Abs. 1 BbgWG zählen alle Gewässer, die nicht Gewässer I. Ordnung sind, zu Gewässern II. Ordnung. Das trifft auch für das, das Bebauungsplangebiet tangierende „Kahnsdorfer Fließ“ zu. Da es nicht der Gewässerunterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Oberland Calau" unterliegt, gelten für den Grundstückseigentümer die allgemeingültigen gesetzlichen Bestimmungen gem. BbgWG bzw. des WHG.

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	02.07.2015
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	15.07.2015
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: 04/2015)	vom bis	22.07.2015 24.08.2015
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand:04/2015) mit Schreiben	vom	06.07.2015
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand: voraussichtlich 09/2015)	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