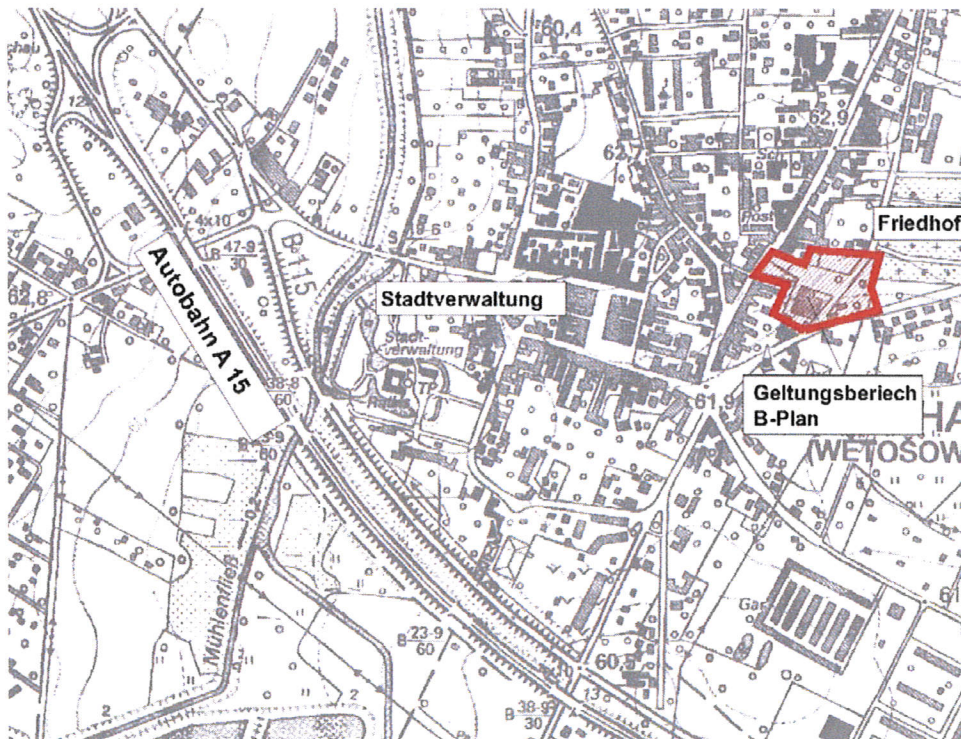


# Stadt Vetschau / Spreewald

Bebauungsplan Nr. 04/2008  
„Am Kulturhaus“



Beschluss Oktober 2016

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsziele / Vorhaben.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Rechtsverbindliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
4.1	Geltungsbereich.....	13
4.2	Verkehrsflächen.....	14
4.3	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.4	Maß der Nutzung.....	16
4.5	Überbaubare Fläche.....	16
4.6	Sonstige Festsetzungen.....	17
4.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	17
4.8	Hinweise.....	18
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
	<b>Anhang.....</b>	<b>20</b>
	Rechtsgrundlagen.....	20
	Flächenbilanz.....	21
	Verfahrensübersicht.....	22

## 1 Grundlagen

Für den Standort des alten Kulturhauses in Vetschau/Spreewald existiert ein Bebauungsplan (Nr. 12/2002) „Am Kulturhaus“.

*Ziel und Zweck*

Dieser Plan wird mit dem Ziel, einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln geändert, da der ursprüngliche Plan ist nicht mehr umsetzbar ist und für die Nahversorgung der zentrumsnahe Standort entwickelt werden soll.

Der Beschluss für die Planaufstellung wurde am 03.07.2008 gefasst.

*Verfahren*

Das Änderungsverfahren für den B-Plan erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die wesentlichen aktuellen Rechtsgrundlagen sind im Anhang zusammengefasst.

*Rechtsgrundlage*

Im vorliegenden Fall erfolgt die Änderung der ersten Planfassung im „beschleunigten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13a BauGB. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

*B-Plan der Innenentwicklung*

Im Plangebiet wird weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen angestrebt. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Änderung präzisiert also lediglich die bereits vorgesehene Nutzung.

Die Voraussetzungen sind erfüllt.

- der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt
- es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der Stadt und damit der Fortentwicklung von Vetschau/Spreewald
- die zulässige Grundfläche (GR) wird geringer als 20.000m<sup>2</sup> sein
- es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7

Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist u. a. keine Umweltprüfung erforderlich. Ein Umweltbericht muss nicht zusammengestellt werden.

Die Beteiligung der Betroffenen ist nur einstufig erforderlich.

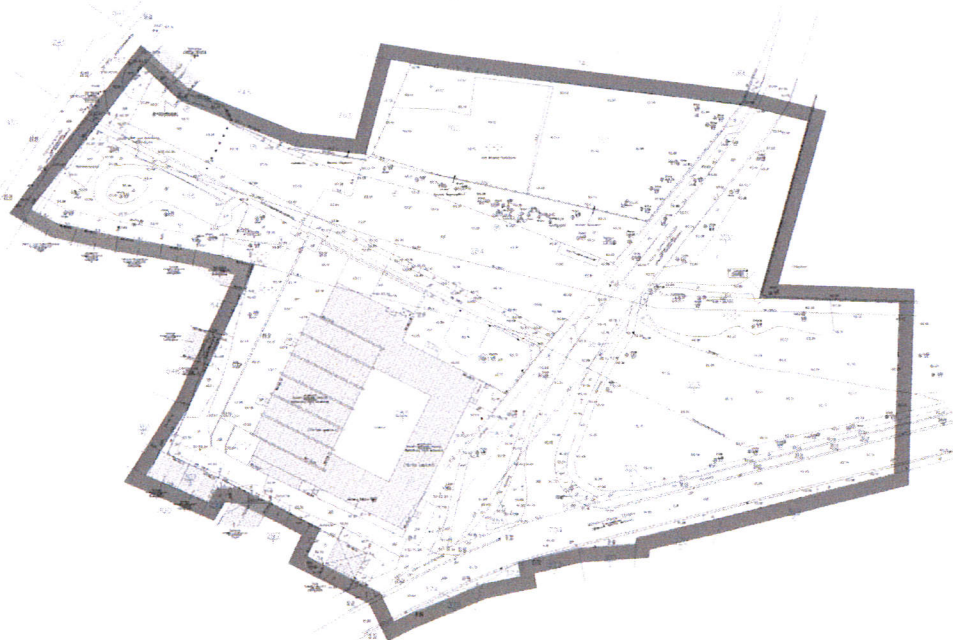
Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Als Plangrundlage werden neben der vorliegenden Vermessung aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

*Plan- und  
Kartengrundlage*

## 2 Rahmenbedingungen

*Vermessung*



Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Vetschau östlich direkt angrenzend an die Altstadt. *Plangebiet*

Im Umfeld befindet sich östlich der Kleinen Bahnhofstraße der Friedhof, (südlich) die Wilhelm-Pieck-Straße bzw. Altstadtbebauung sowie (im Westen) die sanierte Bahnhofstraße mit der begleitenden altstadttypischen Bebauung. Im Norden finden sich Wohn- und Gartengrundstücke.

Rechtliche Grundlagen der Landesplanung (gem. Stn. der Raumordnungsbehörde)

*Landesplanung*

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels,

- Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung)
- Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Bauordnungsverordnung nur in zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes)
- Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B (ausnahmsweise Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt; Vorhaben dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden).

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Die Stadt Vetschau/Spreewald ist nach den Festlegungen des LEP B-B im Abschnitt 2 (Zentrale- Orte-System) kein Zentraler Ort.

Die Gemeinsame Landesplanung beurteilt den B-Plan wie folgt.

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen, 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.

Festzustellen ist, dass der Vorhabenstandort einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann und der im Plansatz festgelegte Schwellenwert von 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der geplanten textlichen Festsetzungen durch das Einzelhandelsvorhaben nicht überschritten und auch die Ausrichtung auf die ganz überwiegende Nahversorgung sichergestellt wird.

Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 Bundesberggesetz (BergG) erteilten Erlaubnisfeldes Forst (11-1563) und vollständig innerhalb des gem. § 8 BBergG erteilten Bewilligungsfeldes Spremberg-Graustein B (22-1555).

*Bergrecht*

Bebauungspläne (BPL) sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Für B-Pläne nach § 13a gilt die Entwicklungspflicht allerdings nicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

*FNP*

Der vorliegende Entwurf entspricht mit der Darstellung eines Sondergebietes (SO) nicht den Darstellungen des FNP.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt weist für die zu beplanende Fläche Mischbauflächen und nördlich, ca. 30 m tief entlang der Kleinen Bahnhofstraße, eine Wohnbaufläche aus.

Diese Darstellung soll die Stadtmitte und die angrenzenden Bereiche stärken und für die Zukunft attraktiv gestalten. Der FNP sieht das Plangebiet als Teil des Stadtzentrums.

Der B-Plan konkretisiert die Ziele und die Grundkonzeptionen des FNP. Die Ausweisung als Sondergebiet für Handelseinrichtungen ist somit eine planerische Fortentwicklung und unterstützt die Versorgung der Innenstadt.

Der Flächennutzungsplan (einschließlich Landschaftsplan) wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. (2) Satz 2 BauGB).

*Berichtigung FNP*

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" der Stadt Vetschau / Spreewald und ebenfalls zum überwiegenden Teil innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung "Altstadt Vetschau/Spreewald".

*Sanierungsgebiet*

Die geplante Nutzung als großflächiger Einzelhandelsstandort führt zur Funktionsstärkung der Innenstadt und damit des Altstadtbereiches in seiner

Gesamtheit und steht damit nicht im Widerspruch zu den Sanierungszielen.

Im überplanten Bereich an der Bahnhofstraße (Flurstück 546) wurde 1996 mit Fördermitteln aus der Städtebauförderung (S-Programm) ein Spielplatz errichtet. Für diese geförderte Maßnahme gilt eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren (d. h. bis zum 19.07.2021).

Diese Tatsache wird bei der Planumsetzung beachtet.

Für den Standort bzw. das Vorhaben sind insbesondere die Gestaltungssatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt zu beachten. sonstige Satzungen

Die Gestaltungssatzung, die sich auf den Erhalt der historischen Bebauung orientiert, kann auf die erforderlichen großvolumigen Baukörper nicht übertragen werden. Für das Bauvorhaben wären zahlreiche Ausnahmen erforderlich.

Der derzeit in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 4 / 2008 „Am Kulturhaus“ ersetzt mit seiner Rechtsverbindlichkeit den für einen Teil des Plangebietes seit 2005 rechtsverbindlichen B-Plan der Stadt Vetschau / Spreewald Nr. 12 / 2002 „Am Kulturhaus“. B-Plan Nr. 12 / 2002  
„Am Kulturhaus“

Der B-Plan aus 2005 sah neben Verkehrsflächen eine Wohnnutzung vor.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL). Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der GehölzSchVO LK OSL herzustellen, ist vom Träger der Bauleitplanung ein Antrag auf Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand (Gehölzbeseitigung auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen) an die uNB zu richten. Gehölzschutz

Die Stadt hat den erforderlichen Antrag auf Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand (Gehölzbeseitigung auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen) an die uNB gerichtet.

Grundlage für die Beantragung ist der Fachbeitrag „Aufnahme und Bewertung baum- und artenschutzrelevanten Gehölze“ (Fassung Juli / August 2016).

Im Ergebnis wird eine Ausnahmeregelung zugesichert.

Aus Sicht des Artenschutzes ist die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich. Ein solcher liegt vor. Artenschutz

Die zu fällenden Linden wurden auf Höhlen und deren Bewohner (Brutvögel, Fledermäuse, Käfer) untersucht.

Eine Sichtkontrolle der abzureißenden Gebäude auf Brutplätze von Schwalben und gegebenenfalls Quartieren von Fledermäusen wurde durchgeführt.

Zusammenfassend kommt der Artenschutzbeitrag zu folgendem Ergebnis.

*Artenschutzrechtliche Konflikte durch das Bauvorhaben „Am Kulturhaus“ sind insbesondere bei der Avifauna zu erwarten. Da die Vorhabenfläche neben mehreren Heckenstrukturen über einen relativ großen Anteil von Starkbäumen und demzufolge über potentielle Brutplätze verfügt und das alte Kulturhaus eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Rauchschnalben darstellt, ist (zunächst) von einer direkten Beeinträchtigung der Gehölzbrütenden Vogelarten sowie der Rauchschnalbe auszugehen.*

*Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG sind europäische Vogelarten besonders geschützt, daher finden die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG Anwendung.*

*Fledermäuse nutzen das Vorhabengebiet sowohl als Transferflugroute sowie, in Abhängigkeit des artspezifischen Nahrungsangebotes mehr oder weniger häufig, als Jagdhabitat. Auch die Baum- und Strauchbestände in den Randzonen (Übergang zum Friedhof) der Vorhabenfläche werden überwiegend von der*

*Breitflügel-, und der Zwergfledermaus, aber auch von Langohrfledermäusen, als Jagdhabitat genutzt. Eine geringe Beeinträchtigung von Fledermäusen durch das Vorhaben ist durch die Reduzierung von Nahrungshabitaten nicht auszuschließen.*

*Zauneidechsen konnten auf der Vorhabenfläche nicht nachgewiesen werden und sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.*

*Xylobionte Käfer der oben genannten Spezies sind auf der Vorhabenfläche und in deren unmittelbarer Umgebung nicht nachgewiesen worden und demzufolge nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.*

Ergänzend zum Artenschutzbeitrag (ASB) wurde hinsichtlich der Aussagen zur Niststätte der Rauchschnalbe vom Verfasser des ASB eine Konsultation mit der uNB mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

*Um den Anforderungen des Art. 5 lit. b Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) - Verbot der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern- zu entsprechen, muss i. d. R. eine Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutperiode der betroffenen Vogelarten vorgesehen werden. Dies trifft zwar v. a. für Vogelarten zu, die in jedem Jahr ein neues Nest bauen, jedoch auch für Arten, die ihr letztjähriges Nest wieder nutzen können, bei Verlust jedoch flexibel reagieren und ohne Einschränkung ihrer Reproduktionsrate ein neues Nest bauen können. Diese flexible Verhaltensweise ist auch bei dem einzigen Brutpaar der Rauchschnalbe zu erwarten.*

*Diese Problematik wurde am 13.09.2016 ausführlich mit dem Artenschutzbeauftragten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, fernmündlich unter Bezugnahme auf den ASB besprochen.*

Als Fazit dieses Gespräches legte die uNB fest, dass kein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung der Niststätte, außerhalb der Brutzeit, erforderlich ist.

Im Sinne des § 66 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) hat die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers zu erfolgen.

*Schmutzwasser-  
beseitigung*

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schadlose Beseitigung des Schmutzwassers lösbar ist. Der Standort befindet sich im Innenbereich und ist bereits in großen Teilen überbaut. Eine entsprechende Voruntersuchung liegt vor.

Im Planungsbereich befindet sich das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m § 3 Abs.1 BgDSchG geschützte Bodendenkmal „Ortslage Lacoma Bodendenkmal 80167“.

*Bodendenkmale*

Das Vorhaben berührt teilweise das Bodendenkmal „Altstadt des deutschen Mittelalters“- Bodendenkmal-Nr. 80164, das in seinem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit der frühesten Besiedlung birgt und deshalb in seiner Gesamtheit als Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln ist.

Es gelten die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 7 und 9 BbgDSchG).

Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste und Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.

Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener 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.

Im Genehmigungsverfahren sind beurteilungsfähige Unterlagen zum Umfang der

Erdeingriffe (u. a. Übersichtsplan; Schnitte, ggf. Baugrundgutachten) bei der uDB bzw. bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

In der näheren Umgebung des betrachteten Geltungsbereiches befinden sich Wohngrundstücke, deren Schutzanspruch zu sichern ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher die vorhabenrelevanten Auswirkungen (u. a. Betrieb der technischen Anlagen für Klima und Lüftung, An- und Abfahrverkehr einschließlich Warenlieferungen) im Hinblick auf die Einhaltung der für Wohngrundstücke zumutbaren schalltechnischen Beurteilungspegel zu prüfen. Das zu erstellende Fachgutachten ist dem Referat T 24 der Abteilung T 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU bisher LUGV) zur Beurteilung vorzulegen.

*Immissionsschutz*

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Dass die verkehrlichen Erschließung von der L 54 aus Gründen der Verkehrssicherheit zulässig ist, wurde im Verfahren fachlich geprüft und mit dem LS abgestimmt.

*Straßenverkehr*

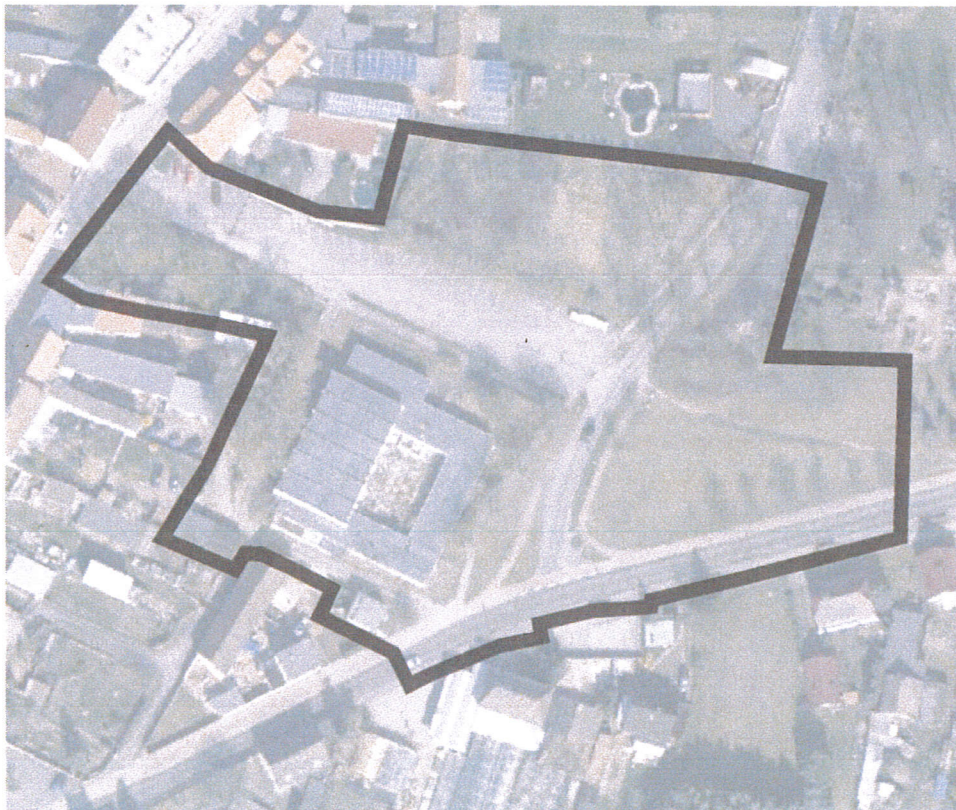
Die Stadt Vetschau / Spreewald hat sich in 2015 ein Grünflächenkonzept gegeben. Dabei geht es, neben der ökologischen Aufwertung des Wohnumfeldes, insbesondere um die Gestaltung von Rückbauflächen in den entsprechenden Wohnquartieren. Gegenstand sind u. a. Konzepte für umfangreiche Pflanzmaßnahmen.

*Grünflächenkonzept*

Laufende oder bestehende sonstige städtebauliche Planungen oder das Vorhaben betreffende Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, die beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

*sonstige Planungen*

Nachfolgend werden die sonstigen städtebaulich relevanten Standortbedingungen zusammengefasst.



*Luftbild Standort*

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neustadt. Das Umfeld wird durch eine Mischung von verschiedenen Nutzungen, Wohngrundstücke im Süden, Westen und Norden sowie den im Osten liegenden Friedhof (öffentliche Grünfläche), geprägt.

*Nutzungen*

Im Geltungsbereich befindet sich das seit Jahren ungenutzte ehemalige Kulturhaus der Stadt. Nördlich der das Gebiet durchquerenden Wegeverbindung zwischen Bahnhof- und Kleiner Bahnhofstraße befindet sich ein ehemaliges Gartengrundstück.

Direkt an der Bahnhofstraße ist ein Spielplatz (Skaterbahn) eingerichtet worden. Östlich der Kleinen Bahnhofstraße sind zwischen Friedhof und W.-Pieck-Straße

Grünflächen vorhanden.

Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet, trotz der Nutzungsbrache, dem Innenbereich zuzuordnen.



Bilder

Kulturhaus  
Spielplatz



Bilder

Querverbindung  
Gartenbrache

Der Geltungsbereich wird von dem eingeschossigen großflächigen Gebäude des ruinösen Kulturhauses dominiert, welches sich höhenmäßig in die Altstadt einfügt. Die Altstadtbebauung ist typischerweise zwei- bis dreigeschossig.

Derzeitig fast die Hälfte des Plangebietes bereits überbaut.

Auf Grund der angrenzenden Siedlungs- und Versorgungsfunktionen und unter Beachtung der Vorbelastungen besitzt der Bereich einen mittleren Wert für das Schutzgut Mensch. Beachtet ist das geringe Potenzial der Fläche für Erholung und Wohnen. Der Spielplatz wird nur in geringem Umfang frequentiert. Das Kulturhaus als Erholungsstätte wird seit langem nicht mehr betrieben. Das Gebiet ist wenig empfindlich hinsichtlich Veränderungen.

Umwelt

Zu beachten sind die Anforderungen, die das Wohnen und der Friedhof an seine Umgebung stellen.

Der Biotoptyp „Wohn- und Mischgebiet“ umfasst die gesamte Altstadt. Der Wechsel von intensiv- und mindergenutzten Flächen ist typisch.

Auf Grund des Fehlens wertvoller Biotoptypen bzw. geschützter Biotope und Arten, der fehlenden Natürlichkeit und Vielfalt sowie unter Beachtung der Vorbelastungen durch Immissionen bzw. der Nutzungsintensität durch den Menschen besitzt der Bereich insgesamt nur geringen Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Lediglich durch das Vorhandensein einer relativ großen Zahl an Bäumen, die den Anschluss der Altstadt an den Friedhof bilden, wird der Standort aufgewertet.

Die Böden im Plangebiet sind wegen der Vorbelastungen durch die bestehende Überbauung, die Naturferne und der geringen Bedeutung für die Lebensraumfunktion von geringem Wert.

Der Bereich besitzt wegen der vorhandenen Überbauung für das Grundwasser einen geringen Wert im Naturhaushalt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Es werden weder wesentliche Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet zur Reduzierung maßgeblich beitragen. Klimatische Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Die Baugebiete im Umfeld weisen eine kleinteilige, geschlossene, straßenbegleitende



Bebauungsstruktur mit geringen Gebäudehöhen auf. Die Fläche am Rand der Altstadt stellt wegen der aufgegebenen Nutzung und der Bebauungsstruktur einen „Fremdkörper“ dar.

Für das Landschaftsbild ist das Plangebiet auf Grund der Lage im Innenbereich und der relativ geringen Vielfalt sowie der fehlenden Natürlichkeit ohne Wert. Es wird aus der Landschaft nicht wahrgenommen.

Kulturgüter bestehen in Form der Bodendenkmale, die mit großer Wahrscheinlichkeit vorhanden sind. Als Sachgut besitzt das Kulturhaus keinen tatsächlichen Wert. Eine Nachnutzung ist gescheitert. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich deshalb einen mittleren Wert.

Das Plangebiet wird in erster Linie über die Wilhelm-Pieck-Straße, die als Landesstraße eingestuft ist, erschlossen. Diese verbindet die Neustadt mit der Altstadt und Vetschau mit der Region. Das Bundesstraßen- und Autobahnnetz ist gut erreichbar.

*Verkehr*

Die Bahnhofstraße im Westen und die Kleine Bahnhofstraße im Osten besitzen lokale Bedeutung für die Stadt. Die genannten Straßen sind in einem guten Zustand.

Der das Gebiet in Ost-West-Richtung durchquerende Weg wird rege als Abkürzung und Parkmöglichkeit genutzt. Er ist sowohl für den Auto- als auch den nicht motorisierten Verkehr von örtlicher Bedeutung. Die Wegeverbindung weist Qualitätsmängel auf.

Der öffentliche Nahverkehr wird mittels Bussen gewährleistet. Haltestellen sind im nahen Umfeld des Plangebietes vorhanden.

Der Bahnhof Vetschau / Spreewald ist vom Standort gut erreichbar.

Auf Grund der Innenstadtlage sind zahlreiche unterirdische Leitungen unterschiedlicher Medienträger im Gebiet vorhanden.

*Stadttechnik*

Das Plangebiet ist stadttechnisch ortsüblich erschlossen. Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Standortes ist möglich. Der Planbereich wird von Trink- und Abwasserleitungen durchquert, die für die gesamte Stadt Bedeutung besitzen.

Das Plangebiet kann durch den vorhandenen Leitungsbestand mit Strom erschlossen werden. Anschlussstellen sind vorhanden (Trafostation im Süden des Geltungsbereiches).

Eine Gasversorgung ist möglich.

### **3 Planungsziele / Vorhaben**

Die Stadt Vetschau / Spreewald will die Versorgungsfunktion der Innenstadt stärken, indem ein Lebensmittelmarkt mit einem Voll-Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt angesiedelt wird.

Ein neuer Marktstandort kann die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen der Innenstadt ergänzen und zusätzliche Kunden in die Innenstadt ziehen.

Die Realisierung des Projektes bietet die Chance, das ehemalige Kulturhaus, welches als Ruine das Ortsbild beeinträchtigt, zu beseitigen.

Der betroffene Bereich zwischen der Altstadt und dem städtischen Friedhof ist teilweise mindergenutzt. Eine Aufwertung des Areals unter Beachtung der gewachsenen Strukturen wird sich auf die gesamte Altstadt positiv auswirken.

Mit der Entwicklung des Standortes kann die Anbindung der Kleinen Bahnhofstraße an die W.-Pieck-Straße verbessert werden, indem sie zukünftig rechtwinklig in die Landesstraße mündet. Daneben besteht die Möglichkeit, bessere Parkmöglichkeiten für den städtischen Friedhof zu schaffen.

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben erfordert der Flächenbedarf der

Vorhaben und das Koordinierungsbedürfnis der von den Planungen berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel eine förmliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus der erforderlichen qualifizierten Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Innerhalb des Plangebietes sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und geringen Randsortimenten angesiedelt werden.

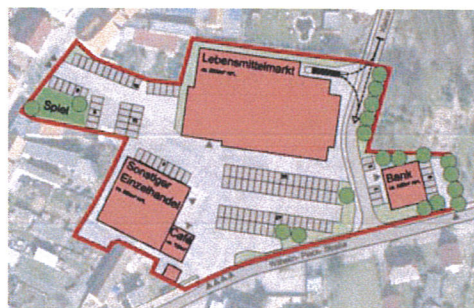
Mit der Entwicklung des Standortes kann ggf. eine höhere Kundenfrequenz generiert und damit auch zusätzliche Kaufkraft aus dem Vetschauer Umland angezogen werden.

Die Handelskennziffern bestätigen, dass ein Verkaufsflächenzuwachs in Vetschau vertretbar ist. Mit einer derzeitigen Verkaufsflächenausstattung von 1,67 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner liegt Vetschau deutlich unter dem südbrandenburger Durchschnitt, der bei 2,0 m<sup>2</sup>/EW liegt.



Vorhabenplan

Im Vorfeld wurden mehrere Alternativen für die Standortentwicklung untersucht. Davon sind zwei unten dargestellt. *Alternativen*



Der neue Einkaufsmarkt, als ein „Zugpferd“ für die Altstadt, soll auf der im Norden des

Plangebietes brach liegenden Gartenfläche entstehen. Er öffnet sich nach Süden zur Haupterschließung. Im Südwesten des Plangebietes entsteht ein weiteres Gebäude, welches einen Drogeriemarkt aufnehmen kann.

Die neuen Gebäude bilden einen in seiner Dimension der Altstadt angemessenen Platz. Dieser nimmt den zentral liegenden ausreichend dimensionierten Parkplatz auf, der von allen Anliegern genutzt werden kann.

Südlich des Friedhofs werden in der Nähe des Eingangs Stellplätze angelegt.

Der Spielplatz an der „Bahnhofstraße“ bleibt als solcher erhalten und kann aufgewertet werden.

Die Erschließung wird über die „W.-Pieck-Straße“ und die „Kleine Bahnhofstraße“ gesichert. Die Landesstraße wird im Bereich der Einmündung aufgeweitet, so dass eine Links-Abbiegespur geschaffen werden kann.

Für die geänderte Verkehrsführung, einschließlich der Gestaltung der Einmündung, liegt eine Fachplanung vor.

Die nicht motorisierten Kunden sollen den Standort vorzugsweise direkt von der „W.-Pieck-Straße“ oder von der „Bahnhofstraße“ aus erreichen.

Die rückwärtige Erschließung einiger Anliegergrundstücke soll weiterhin möglich sein. So ist die Feuerwehrezufahrt für das Grundstück Bahnhofstraße 9 zwingend erforderlich.

Einzelheiten, insbesondere die notwendigen Breiten und Kurvenradien für die Durchfahrt, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Sie werden im Rahmen der Vorhabenplanung bestimmt.

Gegebenenfalls können die durch den B-Plan vorgegebenen Baumgrenzen nicht vollständig ausgenutzt werden.

Eine moderne zentrale Ver- und Entsorgung mit den stadtechnischen Medien wird angestrebt. Die vorhandenen Hauptleitungen werden gesichert. Für die Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 (Stahl) sowie Abwasserdruckleitung DN 200 (Beton) wird eine Teilverlegung erforderlich, wenn die überbaubaren Flächen voll ausgenutzt werden.

Die Leitungsumverlegungen sind unter Beachtung der geplanten Gebäudestandorte und der Drainageleitungen zur Niederschlagsentwässerung räumlich eingeordnet.

Da einer Umverlegung vom WAC als zuständigem Unternehmen grundsätzlich zugestimmt wird, kann der B-Plan auch realisiert werden.

Von Seiten des WAC wird auf folgende Schwerpunkte hingewiesen

- Eine Überbauung der im B-Plan verlaufenden Leitungssysteme im Eigentum des WAC ist nicht zulässig!
- Die v. g. Leitungssysteme sind in der Planung so zu platzieren, dass der jeweilige Arbeits- und Schutzstreifen entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 eingehalten wird
- Bei der Umverlegung der beiden v. g. Leitungssysteme ist unbedingt HD-PE-Rohr zu verwenden
- Die Kosten für die Umverlegung der Leitungssysteme sind nach dem Verursacherprinzip durch den Verursacher bzw. Bauherrn zu tragen.

Die Stadt kann davon ausgehen, dass sowohl das anfallende Schmutz- als auch das Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Der Bereich ist schmutz- als auch niederschlagswasserseitig erschlossen. Das Plangebiet wird direkt durch eine Schmutzwasserleitung durchquert.

Grundsätzlich wird eine Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers angestrebt. Die Machbarkeit ist hinreichend nachgewiesen.

Das mit der Vorprüfung beauftragte Fachplanungsbüro hat eine vorläufige konservative Berechnung für die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers vorgelegt (es wurde mit einem ungünstigen Versickerungsbeiwert gerechnet).

Technisch sind unterirdische Drainageleitungen vorgesehen. Die Grundwassersituation lässt nach Aussagen des Büros eine Versickerungslösung zu.

Demnach kann das Niederschlagswasser vor Ort schadlos versickert werden. Die konkrete technische Lösung wird im Rahmen der Vorhabenplanung bestimmt.

Ergänzend ist lt. Stellungnahme des Versorgungsbetriebes zu bemerken, dass mittelfristig (5-10 Jahre) der Ersatz der im B-Plangebiet vorhandenen Trafostation "Kulturhaus" vorgesehen ist.

Sollte jedoch auf Grund der neu geplanten Bebauung ein hoher zusätzlicher Leistungsbedarf entstehen, ist gegebenenfalls ein Ersatz der Trafostation zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich. Hier ist zeitnah der erforderliche Leistungsbedarf anzumelden.

Eine etwaige neue Trafostation kann nicht genau auf dem gleichen Standort (der vorhandenen Station) gestellt werden. Sie muss aber in unmittelbarer Nähe errichtet werden.

Grundsätzlich sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung im Plangebiet zulässig. Detaillierte Festsetzungen sind im B-Plan nicht erforderlich.

Um den Standort zu definieren, sind Voruntersuchungen und Abstimmungen erforderlich, die nur im Rahmen der Vorhabenplanung geleistet werden können.

Der Bereich wird gegenwärtig teilweise als Parkplatz genutzt. Zukünftig werden die vorhandenen Grundstücke im Norden und Westen durch Gebäude von den Störungen des zukünftigen Parkplatzes abgeschirmt.

Die Anlieferungszone, erfahrungsgemäß die Lärmquelle, die die größten Störungen hervorruft, da auch außerhalb der normalen Verkaufszeiten Anlieferungen erfolgen, ist so angeordnet, dass unzulässige Störungen kaum zu erwarten sind. Der Anliefer- und Besucherverkehr schließt die Nutzung von Wohnstraßen aus.

Mittlerweile liegt eine Lärmimmissionsprognose (Stand 22.08.2016) vor. Untersucht wurden die Auswirkungen des Vorhabens an insgesamt acht Immissionsorten im Nahbereich.

Die Prognose kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis,

*dass beim Betrieb der geplanten Einkaufsmärkte entsprechend der angenommenen Betriebsbeschreibung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum zu erwarten ist. Der Ansatz berücksichtigt den Einsatz lärmarmere Einkaufswagen. Die angegebene Schallleistung L<sub>w</sub> für die Lüftungs- und Klimatechnik sind als Vorgabe in der Ausschreibung zu verwenden.*

Daneben werden folgende Hinweise gegeben.

*Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum Maximalpegel sind nachstehende Grundsätze zu beachten:*

*- Die Nutzung von Stellplätzen im Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr für abfahrende Pkw in einem Abstand von weniger als 20 m zu den Immissionsorten IO1 - IO6 ist nicht möglich.*

*- Die Nutzung von Stellplätzen im Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr für abfahrende Pkw in einem Abstand von weniger als 35 m zum Immissionsort IO7 ist nicht möglich.*

*- Durch organisatorische Maßnahmen ist bei einer Nachtnutzung des Parkplatzes diese Abstandsregelung zu gewährleisten. Zum Beispiel könnten durch die Mitarbeiter die westlich an die Anlieferzone des REWE-Marktes angrenzenden Stellplätze genutzt werden. Späte Kunden nutzen in der Regel die Parkplätze direkt vor dem Einkaufsmarkt, so dass hier die Abstandsregelung eingehalten wird.*

Im Plangebiet sind aus Umweltsicht durch die mit der Überbauung von Grundflächen einhergehenden umfangreichen Gehölz- und Habitatverluste insbesondere die Schutzgüter Fauna, Flora und Boden berührt.

Lediglich das Landschaftsbild ist nicht betroffen, da sich der Standort im Innenbereich der Stadt befindet.

Die heutige, durch Bäume bestimmte Qualität des Plangebietes kann nicht erhalten

werden. Der Standort erhält ein völlig neues Erscheinungsbild.

Das Errichten der Gebäude, das Umverlegen der „Kleinen Bahnhofstraße“, der Parkplatzbau und umfangreiche Leitungsverlegungen lassen den Erhalt des Großgrüns nicht zu. Die erheblichen unvermeidbaren Eingriffe in den Boden und die Überbauung bedeuten für alte Bäume in der Regel den Untergang, selbst wenn man diese zunächst integrieren kann.

Grundsätzlich geht bereits der Gesetzgeber davon aus, dass mit der Anwendung des § 13a BauGB keine erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Plan-UP-Richtlinie entstehen können. Mit der Anwendung des § 13a BauGB wird vom naturschutzrechtlichen Ausgleich abgesehen, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gilt.

Eine gesetzliche Forderung für einen Ausgleich der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen besteht nicht. Dennoch ist alles zu tun, um die Beeinträchtigungen der Umwelt so gering wie möglich zu halten.

Folgende Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Entwurf bereits berücksichtigt worden.

- Standortwahl des Vorhabens
- Nachverdichtung bzw. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
- Nutzung belasteter und minderwertiger, aber gut erschlossener Flächen
- schadlose Beseitigung des Schmutzwassers durch zentrale Abwasseranlage
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Die vorliegende Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass für insgesamt mindestens 19 Bäume ein Ersatz erforderlich ist.

Die unvermeidlichen Auswirkungen werden durch Ersatzpflanzungen, soweit wie möglich im Plangebiet, gemindert. Die entsprechenden Möglichkeiten sind aber wegen der beengten Platzverhältnisse und der Anforderungen, die sich aus umfangreichen Leitungsverlegungen auf dem Grundstück (z. B. Drainageleitungen für die Niederschlagswasserentsorgung) ergeben, begrenzt.

Auch außerhalb des B-Plan-Gebietes sind Ersatzmaßnahmen vorgesehen und vertraglich gesichert. Grundlage für die externen Pflanzungen bildet das entsprechende mit der uNB abgestimmte Grünflächen-Konzept für die Stadt.

Die vorhandene Grünfläche an der Bahnhofstraße kann im Wesentlichen (auch mit dem Baumbestand) erhalten bleiben. Der Spielplatz wird ertüchtigt und aufgewertet.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.

Es sind gemäß vorliegendem Artenschutzbeitrag nur für die Avifauna Maßnahmen erforderlich.

Als effektive Vermeidungsmaßnahmen wird eine Bauzeitenregelung benannt. Im vorliegenden Fall sollen Baumaßnahmen, die die ermittelten Arten (außer Rauchschwalbe) betreffen, im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht durchgeführt werden.

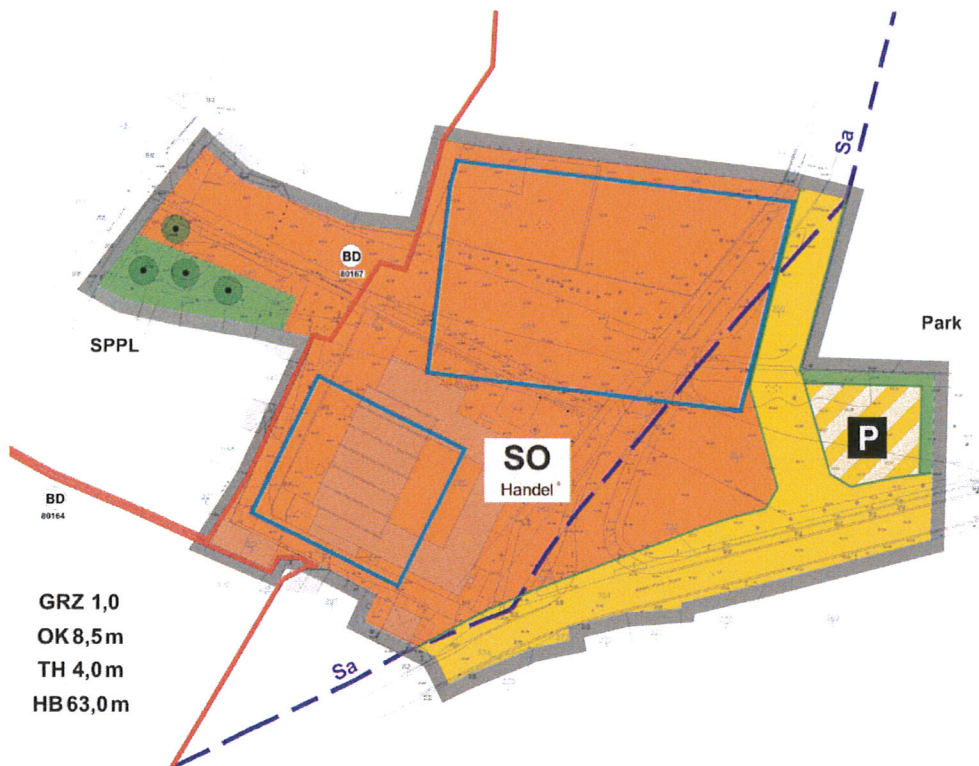
Eingriffe außerhalb der Brutperiode gelten nicht als unzulässig.

Die Eingriffsfläche ist von geringer Größe und liegt inmitten der Stadt, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang mit großer Sicherheit weiterhin erfüllt sein wird.

Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot), Nr. 2 (Störungsverbot zu bestimmten Zeiten) bzw. Nr. 3 (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten) droht nicht. Vögel können den Bauarbeiten weichen und werden auch später nicht durch den Betrieb getötet. Ein Verstoß gegen das Zerstören von Gelegen und anderen Entwicklungsformen geschützter Tiere bliebe aus, wenn außerhalb der Brut-, Aufzucht- und Entwicklungszeiten gebaut würde.

Das Einhalten der Bauzeiten außerhalb der Brut-, Aufzucht- und Entwicklungszeiten kann, wie andere zum Artenschutz, als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen





## 4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die neu zu erstellende Anbindung der Kleinen Bahnhofstraße an die W.-Pieck-Straße gesichert.

Im Bereich der neu geplanten Einmündung wird eine Linksabbiegespur eingerichtet. Die W.-Pieck-Straße wird entsprechend aufgeweitet.

Daneben grenzt das Plangebiet im Westen unmittelbar an die Bahnhofstraße. Auch an diese Straße kann der Standort angeschlossen werden, so dass er gut in das Stadtgefüge eingebunden ist.

Die entsprechenden Flächen werden, soweit sie im Geltungsbereich liegen, als **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Gehbahn und Straßenbegleitgrün. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht. Es liegt aber für die Gestaltung des Straßenraumes eine hinreichend detaillierte und abgestimmte Fachplanung vor.

Südlich des Friedhofs ist ein öffentlicher Parkplatz für die Besucher vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird als **öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz** festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind im erforderlichen Umfang **vermasst**.

Im nördlichen Teil der Kleinen Bahnhofstraße sind die Straßenbegrenzungslinie und die Baugrenze identisch.

Der Abstand zwischen Friedhof und Baugrundstück im Bereich des nördlichen Baufensters liegt bei rund 9,5 m.

Nach der vorliegenden Fachplanung ist dieser Abstand ausreichend, um alle

erforderlichen Verkehrsanlagen im Straßenraum unterzubringen.

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im vorliegenden Fall kommt nur die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Frage. *Sonstiges Sondergebiet*

Sonstige Sondergebiete sind dann festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den Gebieten nach §§ 2-10 wesentlich unterscheidet (durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung). Derartige Gebiete sind auf einen bestimmten Zweck ausgerichtet, der auch einer organisatorischen Zusammenfassung bedarf.

Der § 11 Abs. 2 BauNVO zählt beispielhaft einige sonstige typische Sondergebiete auf. Unter anderem werden Ladengebiete und Gebiete für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel benannt. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Um die Interessen der Nachbargemeinden zu wahren, ist die Größe der Verkaufsfläche zu deckeln.

Im vorliegenden Fall wird das Baugebiet als **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO Handel)** zeichnerisch festgesetzt. *Zweckbestimmung*

Auf Grund der Lage im Stadtzentrum sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Baugebiet fügt sich also in die umgebende Mischnutzung ein. *Störgrad*

**Zulässig sind: (1) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m<sup>2</sup> mit einem Angebot an Lebensmitteln als Hauptsortiment und mit einem Zusatzangebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten auf einer anteiligen Verkaufsfläche von maximal 160 m<sup>2</sup> (Randsortiment), (2) sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup>, (3) Dienstleistungsbetriebe, (4) Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, (5) Sonstige Handwerksbetriebe, (6) Schank- und Speisewirtschaften, (7) Räume für freie Berufe sowie (8) Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.** *Textliche Festsetzung Art der Nutzung*

Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 darf die Gemeinde die Art der Nutzung näher konkretisieren, um ihr Planungsziel zu erreichen.

Sie darf den Anlagentyp durch die Begrenzung der Verkaufsfläche festsetzen. Diese ist letztlich eine Eigenschaft der Betriebe.

Im vorliegenden Fall ist im SO-Gebiet wegen der Größe und des Grundstückszuschnitts nur „ein einzelner großflächiger Handelsbetrieb“ unterzubringen. Das bedeutet, dass (praktisch als Ausnahme) bei der Festsetzung eine plangebietsbezogene Obergrenze für die Verkaufsflächengröße zulässig ist.

Die Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes darf insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. In dieser Zahl ist ein Zusatzangebot an Nicht-Lebensmitteln (begrenzt auf 160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) enthalten.

Zusätzlich ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Betrieb sollte vorzugsweise Drogeriewaren bzw. kosmetischen Erzeugnissen anbieten. Wegen der Lage im zentralen Versorgungsbereich der Stadt sind im B-Plan entsprechende Einschränkungen des Sortiments aber nicht zu begründen.

Neben den „reinen“ Einzelhandelsbetrieben sind auch andere Nutzungen, bis hin zu den erforderlichen Stellplätzen, zulässig. Diese werden flächenmäßig nicht begrenzt, da sie sich nicht auf die Nachbargemeinden auswirken würden.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung und zur Größe der Verkaufsfläche sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt.



## 4.4 Maß der Nutzung

Der Überbauungs- bzw. (indirekt) der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Für das SO-Gebiet wird eine **GRZ von 1,0** festgesetzt, was über der Obergrenze des § 17 BauNVO für derartige Baugebiete liegt.

*Grundfläche*

Die BauNVO (2013) lässt in § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen ein Überschreiten der Obergrenzen zu, wenn „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

*Überschreitung  
Obergrenze § 17  
BauNVO*

Die Gründe für das Abweichen liegen an der Tatsache, dass die Grundstücksverhältnisse keine Vergrößerung des SO-Gebietes zu Gunsten eines höheren Grünanteils zulassen. Am Standort muss aber großflächiger Einzelhandel realisiert werden. Kleine Einrichtungen sind weder für die Kunden noch für den Handel attraktiv. Größere besser geeignete Grundstücke, die eine GRZ von maximal 0,8 zulassen würden sind zentrumsnah in Vetschau nicht verfügbar.

Die gesunden Wohnverhältnisse für die Bevölkerung werden dadurch, dass sich die Bebauung letztlich auf den bereits vorbelasteten Standort konzentriert gewahrt. Alternativ wäre am Standort das Vergrößern des SO-Gebietes nur durch eine Inanspruchnahme von wohnungsbezogenen Gartenflächen möglich.

Das eine zusätzliche Inanspruchnahme des Umfeldes zugunsten von mehr „Grün“ auf dem Baugrundstück zu Lasten der Umwelt ginge, liegt auf der Hand.

Im gleichen Maße kommt dieser Umstand den gesunden Arbeitsverhältnissen am Standort zugute.

Vielmehr als von begrünten Splitterflächen auf dem Grundstück profitieren die Angestellten vom Erhalt des intakten grünen Umfeldes. Die Nachteile der Überschreitung werden also durch den Umstand, dass der Bestand im Nahbereich geschont wird, ausgeglichen.

Die dritte Dimension der Bebauung wird durch das Festsetzen der **maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK)** begrenzt. Im vorliegenden Fall wird für beide Gebäude eine Höhe von **8,5 m** über dem vorhandenen Gelände gewählt.

*Höhe*

Zusätzlich wird die **maximal zulässige Traufhöhe (TH)** bestimmt. Damit kann gesichert werden, dass es zu keiner erheblichen Verschattung der benachbarten Wohngrundstücke kommt. Im vorliegenden Fall wird für beide Gebäude eine Höhe von **4,0 m** über dem vorhandenen Gelände gewählt.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.

*Höhenbezug*

Das vorhandene Gelände ist nahezu eben. Die Höhen im Plangebiet bewegen sich nur gering um die Marke 63,0 m. Als Höhenbezugspunkt wird dieses Maß einheitlich angesetzt. Das Höhensystem ist DHHN 92. Die Festsetzung für den Höhenbezug lautet: **HB 63,0 m (DHHN 92)**.

## 4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Entsprechend Gestaltungsplan werden im Plangebiet mit Hilfe geschlossener **Baugrenzen** zwei separate Bereiche (so genannte „Baufenster“) bestimmt, die mit den

*Baugrenzen*

Hauptgebäuden bebaut werden dürfen.

Die Ostgrenze des nördlichen Baufensters verläuft in einer Entfernung von rund 9,5 m parallel zur Einfriedung des Friedhofes.

Die übrigen Flächen nehmen die Nebenanlagen, insbesondere die Stellplätze auf.

Die Baugrenzen sind mit dem Vorhabenträger bzw. mit der Erschließungsplanung abgestimmt.

Die Baugrenzen sind im erforderlichen Umfang vermasst.

## 4.6 Sonstige Festsetzungen

Nahe der Bahnhofstraße wird der bestehende und aufzuwertende Spielplatz als **Öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** festgesetzt. *Grünflächen*

Auch die Flächen, die östlich der zu verlegenden Kleinen Bahnhofstraße jenseits des Parkplatzes liegen, werden als **Öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung **Park** festgesetzt.

Sie sind Bestandteil der bereits bestehenden parkartigen Grünanlage südlich des Friedhofes.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen zum Baumbestand bzw. zu den notwendigen Baumfällungen werden die zu erhaltenden Bäume im B-Plan festgesetzt. *Baumerhalt*

Als erhaltenswürdig, bzw.-fähig sind insgesamt **vier Bäume** festgestellt worden. Diese befinden sich allesamt im Bereich der Grünfläche (Spielplatz/Spielfläche).

Möglichst im Plangebiet (oder zumindest im Nahbereich) sollen aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen Bäume gepflanzt werden. *Pflanzgebot*

Auf Grund der intensiven Nutzung des Baugrundstückes und unter Beachtung der unterirdischen Versickerungsleitungen werden sich im Plangebiet nur für wenige Bäume geeignete Pflanzflächen finden lassen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass im Plangebiet maximal fünf Bäume neu untergebracht werden können. Die Standorte werden nicht bestimmt. Das Pflanzgebot wird als Text formuliert.

**Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 5 Bäume zu pflanzen.**

*Festsetzung  
Baumpflanzung*

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzungen bietet § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. b BauGB.

Im Ergebnis der Aufnahme und Bewertung der baum- und artenschutzrelevanten Gehölze am Standort des ehemaligen Kulturhauses besteht ein Kompensationsbedarf für die Fällung von 13 Winterlinden an der „Kleinen Bahnhofstraße“. Für mindestens sechs weitere Bäume ist ein Ersatz erforderlich.

Da es wegen der gegebenen Umstände nicht möglich ist, die Zahl im Plangebiet unterzubringen, werden die zu ersetzenden Bäume entsprechend der vorliegenden Maßnahmenplanung außerhalb des Plangebietes gepflanzt. Es besteht die Möglichkeit für Pflanzungen direkt östlich des Plangebietes auf der bestehenden öffentlichen Grünfläche zwischen Friedhof und Landesstraße (Flurstück 353/1 tw.).

Die Ersatz-Pflanzung wird vertraglich gesichert.

## 4.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Planungsbereich befindet sich das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m § 3 Abs.1 BgDSchG geschützte Bodendenkmal „Ortslage Lacoma Bodendenkmal 80167“. Das Vorhaben berührt teilweise auch das Bodendenkmal „Altstadt des deutschen Mittelalters“- Bodendenkmal-Nr. 80164, das in seinem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit der frühesten Besiedlung birgt und deshalb in seiner Gesamtheit als Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln ist.

*Bodendenkmale*

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.

Die **Abgrenzung** ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Geltungsbereich ist nur in geringem Umfang im westlichen Teil außerhalb der überbaubaren Fläche betroffen.

Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis der uDB wird vom Vorhabenträger im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren eingeholt.

Das Plangebiet liegt teilweise im **Sanierungsbereich der Stadt Vetschau/Spreewald**. Die **Grenze** ist in der Planzeichnung (mit einem eigenen neu entwickelten Planzeichen) dargestellt.

*Sanierungsgebiet*

Diese Grenze ist gleichzeitig die Grenze der **Gestaltungssatzung "Altstadt Vetschau/Spreewald"**.

*Gestaltungssatzung*

Die Gestaltungssatzung wird für den Geltungsbereich überprüft und teilweise an die Planaufgabe angepasst (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Für die Stadt Vetschau / Spreewald besteht eine **Stellplatzsatzung**. Diese ist bei der Ausführungsplanung zu beachten.

*Stellplatzsatzung*

Gem. Anlage Pkt. 3.2 der Satzung ist je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Als Nutzfläche kann die Verkaufsfläche angesetzt werden.

Die Verkaufsfläche für die Hauptnutzungen ist mit max. 2.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daraus ergibt sich zunächst ein rechnerischer Bedarf von 130 Stellplätzen.

Sollte die erforderliche Anzahl auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden können, so kann der Fehlbedarf wegen der Verbrauchernähe des Standortes gem. Satzung abgelöst werden.

Spezielle Regelungen sind im B-Plan nicht erforderlich.

## 4.8 Hinweise

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich nach Aussage der zuständigen Behörde keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

*Kampfmittel*

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Das Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

## 4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungssatzung der Stadt ist vor allen Dingen auf den Erhalt der historischen kleinteiligen Bausubstanz orientiert. Die Regelungen sind auf einen solitären großflächigen Hallenbau für die geplante Nutzung nicht vollständig übertragbar.

Die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung sind für das Plangebiet weiterhin gültig.

Für das Plangebiet entfallen ersatzlos die Regelungen in den § 2 – 8 sowie 10 – 11. Im Wesentlichen übernommen werden die Bestimmungen, die die Werbung betreffen.

**Im Plangebiet sind, neben einer gebäudeunabhängigen separaten Werbeanlage, Werbeanlagen nur an der Gebäudefassade und nur für die am Standort niedergelassenen Unternehmen zulässig.**

*Festsetzungen  
Werbeanlagen*

Damit werden im Geiste der Gestaltungssatzung für die Altstadt Werbeanlagen und Warenautomaten an Bäumen, an Straßenlaternen, an Umformstationen, an oder auf Dächern, ... ausgeschlossen. Eine regellose Anbringung ist ebenfalls ausgeschlossen.

Der für derartige Einzelhandelsstandorte erforderliche Werbepylon soll gemeinsam die

Werbeanlagen aller am Standort etablierten Unternehmen aufnehmen. Mehrere separate Aufsteller sollen im Interesse des Ortsbildes (Friedhofsnähe) nicht zulässig sein.

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.

**Die zulässige gebäudeunabhängige separate Werbeanlage darf nicht höher als 15 m und nicht breiter als 4,5 m sein. Je Werbeschild an dieser Anlage dürfen die Maße von 4,5 m mal 2,0 m nicht überschritten werden.**

**Die gebäudegebunden Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Tafeln, Kasten, o.dgl. bzw. als Einzelbuchstaben zulässig. Die Größe der entsprechenden Werbeflächen darf jeweils die Maße von 7,0 m mal 1,2 m nicht überschreiten.**

**Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht sind unzulässig.**

Die Abmaße der Werbeanlagen für einen derartigen Einzelhandelsstandort müssen eine schnelle Orientierung für die Insassen eines vorbeifahrenden Fahrzeuges unter Beachtung der Entfernungen ermöglichen. Sie sind entsprechend groß gehalten und orientieren sich an in der Praxis bewährten Konzepten.

Insbesondere wegen der Lage nahe der Innenstadt soll eine aufdringliche Wirkung der Werbung ausgeschlossen werden. Die Gestaltungssatzung für die Altstadt gibt in dieser Hinsicht eine gute Orientierung.

# Anhang

## Rechtsgrundlagen

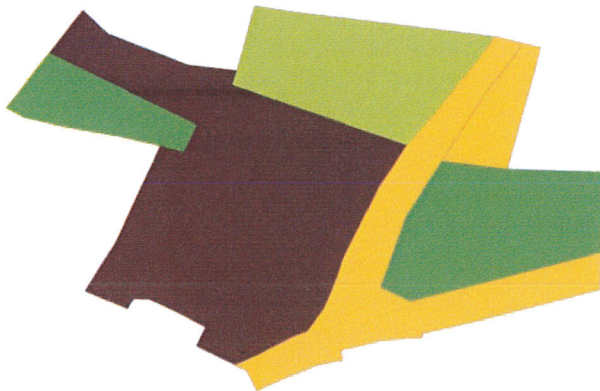
(Stand September 2016)

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),	zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))
<b>PlanzV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung</b> 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010,	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
<b>WHG</b>	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - <b>Wasserhaushaltsgesetz</b> , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
<b>BbgNatSchAG</b>	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
<b>BbgWG</b>	<b>Brandenburgisches Wassergesetz</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
<b>BbgDSchG</b>	<b>Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg</b> (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
<b>BbgBO</b>	<b>Brandenburgische Bauordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226),	zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Mai 2016 (GVBl.I/14) gültig ab 01.07.2016
<b>BbgKVerf</b>	<b>Kommunalverfassung</b> des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32]

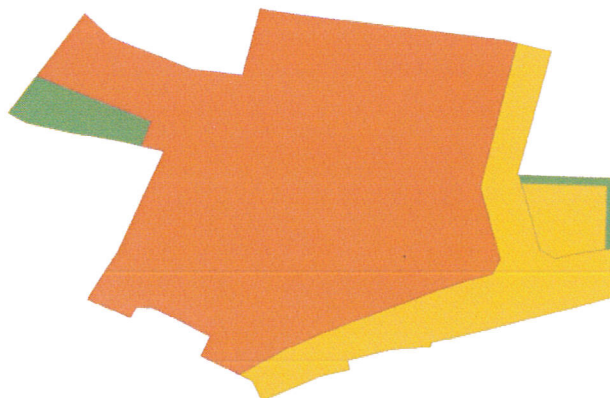
## Flächenbilanz

lf. Nr.	Kategorie	Bestand	Planung	Veränderung	Bestand	Planung	Veränderung
		Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Plangebiet	Anteil am Plangebiet	Anteil am Plangebiet
1	Straßenfläche	2130	2100	-20	17,8%	17,6%	-0,2%
2	Parkplatzfläche	470	420	-50	3,9%	3,5%	-0,4%
3	Baubrache	4950	0	-4950	41,3%	0,0%	-41,3%
4	Grünfläche	2560	510	-2050	21,4%	5,7%	-15,7%
5	Grünbrache	1870	0	-1870	15,6%	0,0%	-15,6%
6	Sondergebiet	0	8950	8940	0,0%	74,6%	74,6%
<b>Summe/ Geltungsbereich</b>		<b>11980</b>	<b>11980</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>

### Bestand



### Planung



## Verfahrensübersicht

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 03.07.2008 und der Beschluss zur 1. Änderung wurde am 04.03.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald beschlossen. *Aufstellungsbeschluss*

Am 04.03.2009 wurde der Beschluss zur 1. Änderung aufgrund Erweiterung des Geltungsbereichs gefasst.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald hat in ihrer Sitzung am 08.10.2015 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung August 2015 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. *Beschluss 1. Entwurf und Offenlage*

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2015 sowie die Begründung lagen vom 23.11.2015 bis zum 23.12.2015 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. *1. Beteiligung der Öffentlichkeit*

Mit Schreiben vom 29.10.2015 wurden betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden um Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung August 2015 gebeten. *1. Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald hat in ihrer Sitzung am 03.03.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Januar 2016 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. *Beschluss 2. Entwurf und Offenlage*

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2016 sowie die Begründung lagen vom 21.04.2016 bis zum 23.05.2016 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. *2. Beteiligung der Öffentlichkeit*

Mit Schreiben vom 31.03.2016 wurden betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden um Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Januar 2016 gebeten. *2. Beteiligung der Behörden/TÖB/ Nachbargemeinden*

## Übersicht Änderungen gegenüber Entwurf Jan 2016

(Stand 23.09.2016)

### Festsetzungen

- Verkehrsfläche
- Größe der Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> auf 1.900 m<sup>2</sup>
- GRZ von 0,8 auf 1,0 (Überschreiten der Obergrenze § 17 BauNVO)
- neu: Festsetzen der TH
- Vergrößerung der Baugrenzen und Anpassung der Form des nördlichen Baufensters
- neu: Baumerhalt
- Pflanzgebot für Bäume: Anzahl reduziert von 25 auf 5
- nachrichtlich: Ergänzung Bodendenkmale
- nachrichtlich: Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung
- Hinweis neu Kampfmittel
- Neu: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen (Aussetzen der Gestaltungssatzung Altstadt)

### Begründung

zu den o. a. Punkten wurde jeweils die angepasst / ergänzt

die relevanten Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen wurden eingefügt

neu sind u. a. Aussagen zum Artenschutz, zum Gehölzschutz, zur Niederschlagsentwässerung, zur Verlegung von Leitungen, zum Immissionsschutz, ...

die Vorhabenbeschreibung wurde aktualisiert

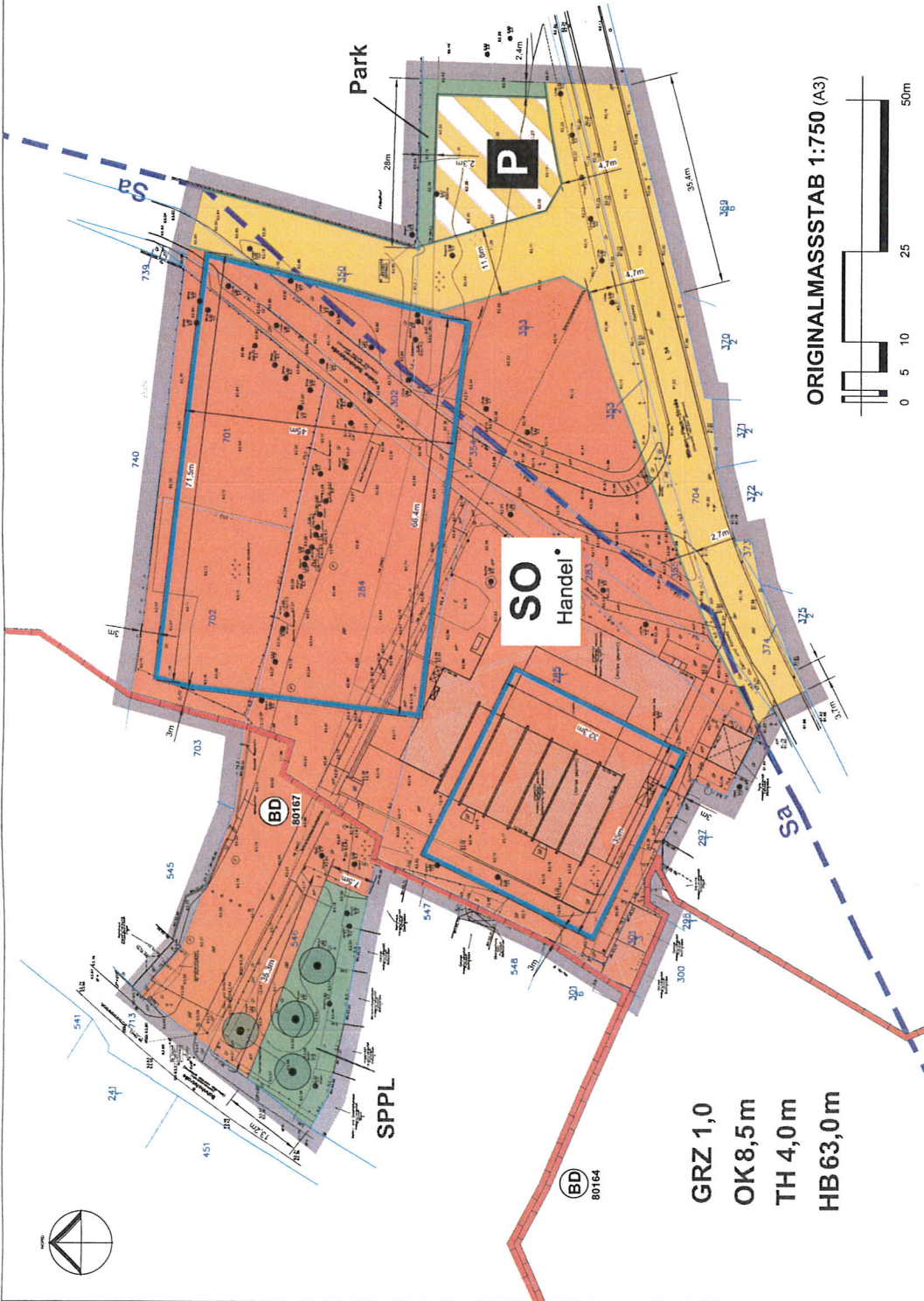


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich
- SO** Handel
- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- SPPL** Zweckbestimmung Parkplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Park
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK** Oberkante Gebäude in Meter als Höchstmaß
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß
- HB** Höhenbezug in Meter (DHHN 92)
- Baugrenze
- Bemaßung in Metern
- Erhalt von Bäumen

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sa Grenze Sanierungsgebiet
- BD 80164** Ungrenzung und Nummer von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: geschützte Bodendenkmale)



ORIGINALMASSSTAB 1:750 (A3)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässig sind: (1) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m<sup>2</sup> mit einem Angebot an Lebensmitteln als Hauptsortiment und mit einem Zusatzangebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten auf einer anteiligen Verkaufsfläche von maximal 160 m<sup>2</sup> (Randsortiment), (2) sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup>, (3) Dienstleistungsbetriebe, (4) Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, (5) Sonstige Handwerksbetriebe, (6) Schank- und Speisewirtschaften, (7) Räume für freie Berufe sowie (8) Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 5 Bäume zu pflanzen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Planungsbereich befindet sich das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs.1 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „Ortslage Lacomina Bodendenkmal 80167“. Das Vorhaben berührt teilweise auch das Bodendenkmal „Altstadt des deutschen Mittelalters“ Bodendenkmal-Nr. 80164, das in seinem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit der frühesten Besiedlung birgt und deshalb in seiner Gesamtheit als Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln ist.

## BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet sind, neben einer gebäudeunabhängigen separaten Werbeanlage, Werbeanlagen nur an der Gebäudefassade und nur für die am Standort niedergelassenen Unternehmen zulässig. Die zulässige gebäudeunabhängige separate Werbeanlage darf nicht höher als 15 m und nicht breiter als 4,5 m sein. Je Werbeschild an dieser Anlage dürfen die Maße von 4,5 m mal 2,0 m nicht überschritten werden. Die gebäudegebundenen Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Tafeln, Kästen, o.dgl. bzw. als Einzelbuchstaben zulässig. Die Größe der entsprechenden Werbeflächen darf jeweils die Maße von 7,0 m mal 1,2 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechsellindem, blinkendem oder beweglichem Licht sind unzulässig.

Stadt

# Vetschau/Spreewald

## Bebauungsplan Nr. 04-2008 "Am Kulturhaus"

Satzung Oktober 2016 (28.09.2016)

Stadt Vetschau/Spreewald



Bornasterstr. 18 / 19 03044 Cottbus  
 tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
 www.planungsbuero-wolff.de  
 info@planungsbuero-wolff.de

Schlossstraße 10  
 03119 Vetschau/Spreewald