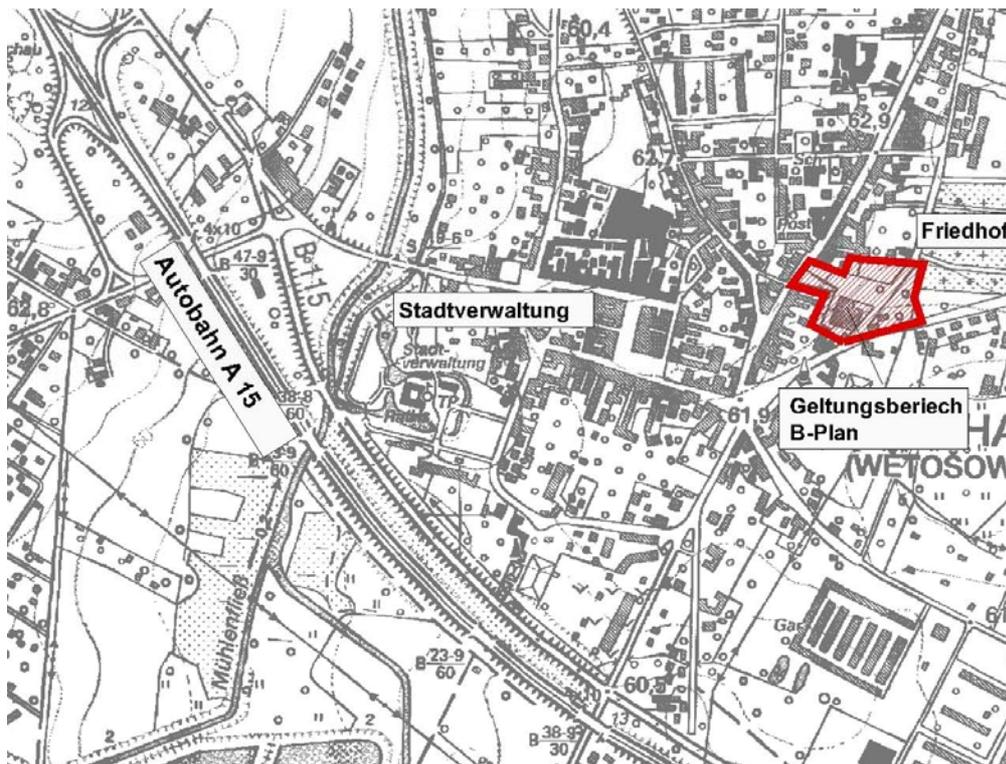


Stadt Vetschau / Spreewald

Bebauungsplan Nr. 04/2008
„Am Kulturhaus“ erste Änderung



Begründung

Entwurf September 2017

Inhalt

1 Grundlagen.....	1
2 Rahmenbedingungen.....	2
3 Planungsziele / Vorhaben.....	9
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen.....	16
4.1 Geltungsbereich.....	16
4.2 Verkehrsflächen.....	17
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	17
4.4 Maß der Nutzung.....	18
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
4.6 Sonstige Festsetzungen.....	19
4.7 Nachrichtliche Übernahmen.....	20
4.8 Hinweise.....	21
4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
Anhang.....	23
Flächenbilanz.....	23

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.

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 werden in der Schlussfassung der Begründung im Anhang zusammengefasst.

Rechtsgrundlage

Um für das Unterbringen eines Bäckergeschäfts im Zusammenhang mit einem geplanten Drogeriemarkt Raum zu schaffen, soll die überbaubare Grundstücksgrenze für das Südliche Baufeld angepasst werden

Erste Änderung

Nachfolgend wird die Begründung als Ganzes neu gefasst. Die wesentlichen Teile bleiben unberührt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Änderung der ersten Planfassung im „beschleunigten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13a Abs. 4 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 geändert
- es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der Stadt und damit der Fortentwicklung von Vetschau/Spreewald
- die zulässige Grundfläche (GR) ist geringer als 20.000 m²
- 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 wird der Endfassung der Begründung 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) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Plan- und Kartengrundlage

2 Rahmenbedingungen



Vermessung Bestand

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 Baunutzungsverordnung 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 m² 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 m² 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 (BBergG) 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 (gegebenenfalls 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 Linden entlang der Kleinen Bahnhofstraße unterliegen auf der Grundlage des § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) einem Schutzstatus als geschützte Allee. *Allee*

Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten des § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG kann auf Grundlage des § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen des Alleenschutzes herzustellen, ist vom Träger der Bauleitplanung ein Antrag auf Zusicherung der Befreiung vom Alleenschutz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in die Allee (Beseitigung von Alleebäumen) an die untere Naturschutzbehörde zu richten.

Die Stadt hat den erforderlichen Antrag auf Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölz- und Alleenschutz 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 sind der Fachbeitrag „Aufnahme und Bewertung baum- und artenschutzrelevanten Gehölze“ (Fassung Juli / August 2016) sowie zusätzliche Abstimmungen zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und der uNB.

Im Ergebnis wird eine Ausnahmeregelung zugesichert. Es liegt eine entsprechende schriftliche „Zusicherung von naturschutzrechtlichen Entscheidungen“ vom 10.02.2017 vor. *Zusicherung Gehölzschutz Alleenschutz*

Sie enthält Nebenbestimmungen mit Einzelheiten zum erforderlichen Gehölzersatz.

Damit stehen naturschutzrechtliche Belange der Planverwirklichung nicht (mehr) entgegen.



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 Rauchschwalben darstellt, ist (zunächst) von einer direkten Beeinträchtigung der Gehölzbrütenden Vogelarten sowie der Rauchschwalbe auszugehen.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) BBodSchG sind europäische Vogelarten besonders geschützt, daher finden die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BBodSchG 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 Rauchschwalbe 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 Bauaufreiräumung 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 Rauchschwalbe 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. Eine uneingeschränkte Pflicht zur Versickerung besteht nach den einschlägigen Vorschriften allerdings nicht.

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.

Für die Planungsebene Bebauungsplan sind die geforderten Untersuchungen in einer für die Planungsebene angemessene Untersuchungstiefe durchzuführen. 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

Im Rahmen der Abstimmungen zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen wurde das Konzept in Abstimmung mit der uNB präzisiert.

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 Verkaufsflächenausstattung von 1,67 m² Verkaufsfläche/Einwohner liegt Vetschau deutlich unter dem südbrandenburger Durchschnitt, der bei 2,0 m²/EW liegt.

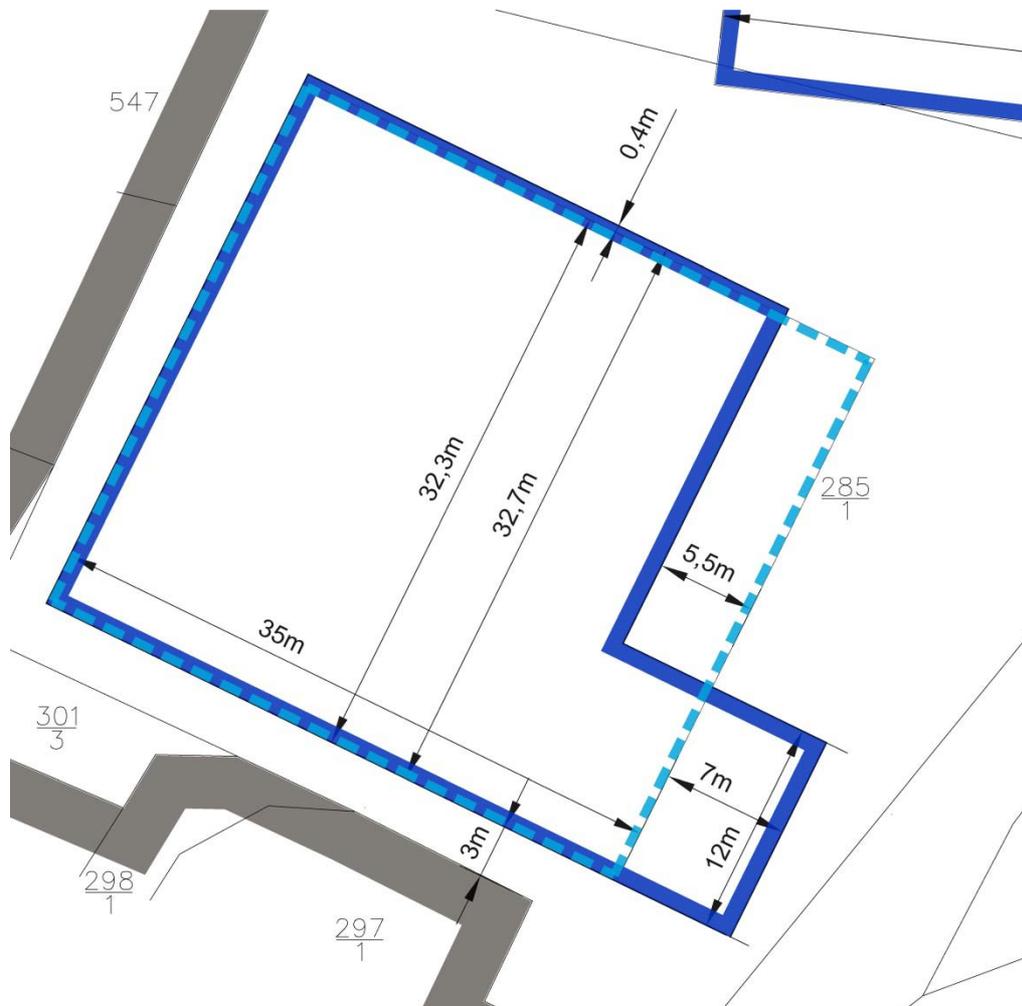


Im Vorfeld wurden mehrere Alternativen für die Standortentwicklung untersucht. Davon sind zwei unten dargestellt. *Alternativen*



Bei der Alternativprüfung war ursprünglich schon mal die Option einer Baupläche für den Bäcker Gegenstand der Betrachtungen.

Diese soll nun wie folgt umgesetzt werden.



Gegenstand der ersten Änderung
Baugrenze im südlichen Baufeld

hellblau ursprüngliche Grenze

dunkelblau Änderung

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 Baugrenzen nicht vollständig ausgenutzt werden.

Eine moderne zentrale Ver- und Entsorgung mit den stadttechnischen 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 geplante 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 im August 2016 eine vorläufige konservative Berechnung für die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers vorgelegt (es wurde mit einem ungünstigen Versickerungsbeiwert gerechnet).

Technisch sind unterirdische Drainageleitungen (Rigolen) 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.

Im Zuge der Planaufstellung wurden weitere denkbare Alternativen für die Realisierung der schadlosen Niederschlagsentwässerung untersucht. Das sind folgende.

Im Vorfeld wurde natürlich die oberflächennahe Versickerung über Mulden als Primärlösung angestrebt. Diese Lösung ist jedoch aufgrund des erforderlichen hohen Überbauungsgrades des Baugrundstücks nicht möglich.

Das Reduzieren der GRZ, um die notwendigen Freiflächen nachweisen zu können, ist nicht machbar.

Der zulässige Überbauungsgrad des Grundstücks, der sich in der Festsetzung der GRZ ausdrückt, kann ohne das Infragestellen des Vorhabens nicht reduziert werden, weil das Grundstück zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu klein ist.

Die erforderliche Größe der Verkaufsfläche und damit die der Gebäude reduziert die verfügbaren Flächen. Das Grundstück kann ebenfalls nicht vergrößert werden, um die notwendigen Offenflächen für Mulden zur Verfügung stellen zu können.

Demnach sind oberirdische Versickerungsanlagen nicht herstellbar, ohne das Vorhaben und seine Funktionalität zu gefährden.

Der tatsächliche Versiegelungsgrad der Flächen soll im Rahmen der Vorhabenplanung durch den Einsatz von Betonsteinpflaster innerhalb der Stellflächen reduziert werden, um einen verbesserten Versickerungsbeiwert zu erreichen.

Als eine weitere denkbare Lösung wurde die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasser-Sammler der Stadt Vetschau bzw. die Möglichkeit eines Überlaufes der Rigolen geprüft.

Im Bereich des ehemaligen Kulturhauses startet westlich und östlich auch solch ein Sammler. Aufgrund des freilaufenden Gefälles, weisen die Hochpunkte dieser Sammler eine sehr geringe Überdeckung auf.

Nach Prüfung der Gefällestrecken und der Mindestüberdeckung kann aus technischer Sicht eine Einleitung im Freispiegelgefälle nicht realisiert werden.

Bei der Rigole liegt die Mindest-Überdeckung bereits bei 1,00 m. Hier wäre ein Anschluss nur mittels Pumpwerk möglich.

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 dem 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 lärmarmen Einkaufswagen. Die angegebene Schallleistung L_w 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. Er wird weitgehend überbaut.

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 Erst-Untersuchung kam zu dem Schluss, dass für insgesamt mindestens 19 Bäume ein Ersatz erforderlich ist. Im Verlauf der weiteren Planungen hat sich ein klares Bild für den erforderlichen Ersatz der zu beseitigenden Bäume ergeben.

Die Mindestanzahl zu pflanzender Bäumen ist mit 34 Exemplaren ermittelt worden. Zu pflanzen sind heimisch Laubgehölze der Qualität Hochstamm, 3x verschult, STU 14-16 cm. Davon sind mindestens 17 Exemplare als Baumreihe oder Allee zu pflanzen.

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.

Dennoch konnten insgesamt sieben Standorte im Sondergebiet gefunden werden. Zusätzliche Pflanzungen erfolgen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

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

Außerhalb sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

- Baumreihe an Feldweg in Stradow insgesamt 15 Linden
- „Neustadt“ Vetschau 10 – 11 Bäume wegbegleitend auf den Flurstücken 517 und 296

Die vorhandene Grünfläche an der Bahnhofstraße kann im Wesentlichen (auch mit dem Baumbestand) erhalten bleiben. Der dort eingerichtete 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 werden.

Die uNB geht aber aus, dass für die Rauchschwalbe gegenwärtig keine Maßnahmen erforderlich werden.

Für die Art wären bei Bedarf aber grundsätzlich CEF-Maßnahmen möglich.

Der Artenschutzbeitrag empfiehlt folgende Ersatzmaßnahme: Montage von vier vorgefertigte Nisthilfen speziell für Rauchschwalben an geeigneten Örtlichkeiten der Stadt Vetschau (offene Lagerhallen, unter Schleppdächern, Autobahnbrücken).

Es ist somit sichergestellt, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Vorhabenplanung abgewendet werden können.

Die Einzelheiten werden im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden geregelt.

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*

Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: (1) Großflächige *Festsetzung 1*



Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² mit einem Angebot an Lebensmitteln als Hauptsortiment und mit einem Zusatzangebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten auf einer anteiligen Verkaufsfläche von maximal 160 m² (Randsortiment), (2) sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m², (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.

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 m² nicht überschreiten. In dieser Zahl ist ein Zusatzangebot an Nicht-Lebensmitteln (begrenzt auf 160 m² Verkaufsfläche) enthalten.

Zusätzlich ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² 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*

Die vorliegende Ausführungsplanung für den Vollsortimeter sieht ein nach Norden abfallendes Pultdach mit einer Stufe vor. Unmittelbar zur Nachbargrenze erreicht das geplante Gebäude nur eine Höhe von (OK Dach) von 4 m.

Damit kann gesichert werden, dass es zu keiner erheblichen Verschattung der benachbarten Wohngrundstücke kommt.

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 der geänderten Aufgabenstellung werden im Plangebiet mit Hilfe geschlossener **Baugrenzen** zwei separate Bereiche (so genannte „Baufenster“) bestimmt, die mit den Hauptgebäuden bebaut werden dürfen. *Baugrenzen*

Das südliche ursprünglich rechteckige Baufenster wird im nördlichen Teil um 5,5 m in der Ost-West-Richtung reduziert und erhält im „Gegenzug“ im Süden eine größere Breite. *Erste Änderung südliches Baufenster*

Die nördliche Grenze des Baufeldes wird entsprechend der im Baugenehmigungsverfahren bereits erteilten Befreiung geringfügig nach Norden verschoben.

Einzelheiten siehe auch Bild im Punkt 3 der Begründung.

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 **Friedhof** festgesetzt.

Sie sind Bestandteil der bereits bestehenden parkartigen Grünanlage südlich des

Friedhofes ohne selbstständige Funktion. Sie kann als, wie im FNP vorgesehen, dem Friedhof zugeordnet werden.

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 Grünflächen (Spielplatz/Spielfläche und Friedhof).

Standorte sind zu ändern

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

Pflanzgebot

Trotz der erforderlichen intensiven Nutzung des Baugrundstückes und unter Beachtung der unterirdischen Versickerungsleitungen wurden im Plangebiet für einige Bäume geeignete Pflanzflächen gefunden.

Die Pflanzqualitäten sind in der „Zusicherung von naturschutzrechtlichen Entscheidungen“ vom 10.02.2017 festgelegt.

Da die festgesetzte GRZ eine Obergrenze darstellt, steht das Pflanzen von Bäumen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen im B-Plan.

Innerhalb des Plangebietes sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann im Einzelnen abgewichen werden. Als Ausnahme kann das Pflanzgebot teilweise oder vollständig auch außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtgebiet umgesetzt werden, wenn für die Pflanzung keine geeigneten Standorte im Geltungsbereich nachgewiesen werden können.

***Festsetzung 2
Baumpflanzung***

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

Die Ausnahmeregelung erfolgt auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB, Die Art der Ausnahme betreffen die Pflanzstandorte und der Umfang deren Anzahl.

Die Ausnahmeregelung kommt nur zur Anwendung, wenn auf Grund der Ausführungsplanung keine geeigneten Standorte gefunden werden können und wenn die uNB zustimmt.

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

Da es wegen der gegebenen Umstände nicht möglich ist, die Zahl der erforderlichen Ersatzbäume vollständig im Plangebiet unterzubringen, werden einige der zu ersetzenden Bäume entsprechend der vorliegenden Maßnahmenplanung außerhalb des Plangebietes gepflanzt.

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 m² Nutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Als Nutzfläche kann die Verkaufsfläche angesetzt werden.

Die Verkaufsfläche für die Hauptnutzungen ist mit max. 2.600 m² 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 Gebädefassade und nur für die am Standort niedergelassenen Unternehmen zulässig. *Festsetzung 3 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 (Friedhofsnahe) 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

Flächenbilanz

If. Nr.	Kategorie	Bestand	Planung	Veränderung	Bestand	Planung	Veränderung
		Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	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%
Summe/ Geltungsbereich		11980	11980	0	100,0%	100,0%	0,0%

Bestand



Planung

