

Stadt Vetschau/Spreewald
Bebauungsplan Nr. 04/2008
„Am Kulturhaus“ 1. Änderung
Entwurf September 2018

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Behörden

Aufforderung zur Stellungnahme am	04.10.2018
Fristsetzung bis zum	16.11.2018

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung	vom 24.10.2018	bis zum 05.12.2018
Redaktionsschluss	07.01.2019	

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden während der Auslegungszeit keine Stellungnahmen abgegeben. **Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen.

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
01. Oberspreewald- Lausitz- Kreis	Senftenberg	07.11.2018
02. MIR/SenStadt	Potsdam	
03. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Cottbus	24.10.2018
04. Landesamt für Umwelt	Potsdam	07.11.2018
05. Landesbetrieb Straßenwesen	Cottbus	07.11.2018
06. Industrie- und Handelskammer Cottbus	Cottbus	07.11.2018
07. Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.	Frankfurt/Oder	30.10.2018
08. Wasser- und Abwasserzweckverband Calau (WAC)	Lübbenau/ Spreewald	13.11.2018
09. MIT netz	Kolkwitz	22.11.2018
10. Deutsche Telekom	Cottbus	01.11.2018
11. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	Cottbus	16.10.2018
12. Stadt Lübbenau	Lübbenau/ Spreewald	
13. Gemeinde Kolkwitz	Kolkwitz	
14. Stadt Calau	Calau	
15. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Potsdam	
16. Landesamt für Bauen und Verkehr	Cottbus	07.11.2018
17. DSK	Berlin	
18. Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	Senftenberg	29.11.2018
19. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Cottbus	06.12.2018
20. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Cottbus	23.11.2012
21. Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege,	Zossen	

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert).

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Vorbemerkungen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Denkmalschutz

untere Denkmalschutzbehörde

Das Vorhaben berührt teilweise das Bodendenkmal "Ortslage Lacoma, Fpl. 13" - Bodendenkmal- Nr. 80167, 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.

Nachfolgende Hinweise sollten somit auf die Planzeichnung und Begründung aufgenommen werden:

- Es ist erforderlich, bei allen erdeingreifenden Maßnahmen im Bodendenkmalbereich den Bodendenkmalschutz zu berücksichtigen. Angetroffene Bodendenkmale dürfen ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden.
- Alle Schachtungen im Bodendenkmalbereich müssen archäologisch begleitet und kontrolliert werden. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren erforderlich.
- 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).

Der Hinweis ist bereits beachtet. Auf das Bodendenkmal ist nachrichtlich hingewiesen.

TÖB

Im Planungs- und Genehmigungsverfahren sind, soweit nicht schon erfolgt, die Träger öffentlicher Belange:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum,
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege,
Wünsdorfer Platz 4,
15806 Zossen, OT Wündorf

und das

Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum,
Abt. Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,
Außenstelle Cottbus,
Juri-Gagarin-Straße 17,
03046 Cottbus

zu beteiligen, um rechtzeitig auf denkmalpflegerische Belange reagieren zu können.

Der Hinweis ist bereits beachtet. Die Stellen wurden beteiligt.

Lärmschutz

Gesundheitsamt

Die Hinweise der Lärmimmissionsprognose vom 22.08.2016 (u. a. Einsatz lärmarmen Einkaufswagen, Einschränkung der Parkplätze ab 22.00 Uhr, Realisierung einer Abstandsregelung zu bestimmten Immissionsorten 10 1-7) sollten berücksichtigt werden.

Kein Abwägungsbedarf.

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Durch die Planänderung werden die Randbedingungen hinsichtlich der Emissionen nicht wesentlich geändert.

Verkehr

SG Verkehrswesen

Zur Änderung der Planung bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht gemäß § 45 Straßenverkehrs- Ordnung (StVO)

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

grundsätzlich keine Einwendungen und Hinweise.

Sicherheit

SG Rettungsdienst/Brand- und Katastrophenschutz

Zur Änderung der Planung bestehen grundsätzlich keine Einwendungen und Hinweise.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Stellplatzsatzung

SG technische Bauaufsicht

Aus Sicht des Sachgebietes bestehen zum o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Hingewiesen wird jedoch auf den im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Stellplatznachweis für PKW gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Vetschau/Spreewald. Eine zusätzliche Nutzfläche erfordert zusätzliche Stellplätze für PKW.

Kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Planänderung

SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung

Mit der Planung wird der Ursprungsplan angepasst. Es wird davon ausgegangen, dass der bisher geltenden BPL mit der Bekanntmachung des neuen Planes außer Kraft tritt. Auf der Planurkunde des Urplanes ist damit ein deutlich sichtbarer Vermerk aufzubringen, der auf diese Änderung hinweist. Der Urplan ist als Information, zusätzlich zum Änderungsplan, mit auszulegen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise werden im Rahmen der Planaufstellung beachtet.

Begründung 1

Mit der 1. Änderung des BPL ist lediglich eine Veränderung der Baugrenze geplant. Die Begründung ist jedoch dem aktuellen Stand anzupassen. Ein Bezug zum BPL Nr. 12/2002 (ab Seite 4) ist nicht mehr erforderlich, da dieser mit Wirkung des BPL Nr. 4/2008 am 12.04.2017 außer Kraft trat.

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.

Die Hinweise zum B-Plan Nr. 12/2002 werden aus der Begründung entfernt. Sie sind nicht mehr relevant und für das Verständnis nicht mehr erforderlich.

Begründung 2

Auch die Aussagen zum ehemaligen Kulturhaus und bestehenden Bäumen auf dem Grundstück sollten entfallen (ab Seite 7), da diese nicht mehr existieren.

Die Hinweise werden teilweise beachtet.

In der Vermessungsgrundlage sind weiterhin das ehemalige Kulturhaus und die übrigen topographischen Elemente enthalten.

Die Bestandsbeschreibung stellt nicht auf den aktuellen Zustand ab, sondern auf den der letzten Planfassung.

Das wird, um die Verständlichkeit zu verbessern, in der Begründung hervorgehoben.

Plan-Titel

Laut Titelblatt der Begründung handelt es sich um den Entwurf "September 2017". Im weiteren Verlauf sowie auf der Planzeichnung wird auf Stand "September 2018" abgestellt. Dies sollte in Übereinstimmung gebracht werden.

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.

Bekanntmachung

Der in Kraft getretene BPL soll gemäß § 10a Abs. 2 BauGB mit all seinen Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise werden im Rahmen des Verfahrens beachtet.

Altlasten

untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWBB)

Im ausgewiesenen Bearbeitungsgebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Bewilligungsfeld

Bergbau:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird

In der Begründung Seite 3, unter dem Stichwort Bergrecht wird erwähnt, dass sich der Planungsbereich vollständig innerhalb des Bewilligungsfeldes Spremberg-Graustein B (22-1555) befindet. Nach meinem Wissen kann dies nicht bestätigt werden (siehe Karte).

Zur Überprüfung des Sachverhaltes ist das

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
Brandenburg
PF 10 09 33
03009 Cottbus

im Beteiligungsverfahren zu hören.

Die gesamte Ortslage Vetschau/Spreewald ist durch bergbaulich bedingten Grundwasserentzug und -wiederanstieg beeinflusst. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Planungsbereich abgeschlossen.

Der Planungsbereich befindet sich in einem Gebiet, wo mit flurnahen Grundwasserverhältnissen zu rechnen ist.

Es ist bei der LMBV mbH, hier:

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-
Verwaltungsgesellschaft mbH
Zentrale und Betrieb Lausitz
Knappenstraße 1
01968 Senftenberg

im Beteiligungsverfahren eine diesbezügliche Stellungnahme einzuholen.

geändert.

Das LGBR hatte in der Stn. vom 26.11.2015 u. a. auf die Lage im Bewilligungsfeld Spremberg-Graustein B (22-1555) hingewiesen und diese Stellungnahme im gesamten weiteren Verfahren bestätigt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Planänderung, die lediglich auf die Änderung der Baugrenze abzielt. Die ursprüngliche Stellungnahme wurde also nur in Bezug auf diese Änderung angepasst.

Die beigefügte Karte des Landkrieses zeigt, dass Vetschau nicht mehr im Bewilligungsfeld liegt.

Die aufgeführten TÖB wurden beteiligt.

Naturschutz

untere Naturschutzbehörde

Von der mit der 1. Änderung des BPI verbundenen Änderung des südlichen Baufensters werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Wasserrecht

untere Wasserbehörde (uWB)

Zum Vorhaben gibt es aus seitens der uWB keine Hinweise.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Fundstellen

Anlage - Fundstellen zitiierter Rechtsvorschriften

Denkmalschutz

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9, S. 215)

Verkehrswesen

- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3549)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32)

Bauaufsicht/Kreisplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen W) vom 2. Mai 2018 (ABI Nr. 17)

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Landesamt für Umwelt

Gesetzliche Grundlagen

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Immissionsschutz

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigene Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Sachstand Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Neuordnung des ehemaligen Kulturhaus- Standortes an der Wilhelm-Pieck-Straße in Vetschau wird eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Erweiterung des südlichen Baufeldes angestrebt.

Die Bauflächenerweiterung soll zusätzlich Platz für ein Bäckereigeschäft neben dem geplanten Drogeriemarkt schaffen.

Das Grundkonzept der Planung zur Entwicklung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird beibehalten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten bleiben ebenfalls unverändert.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Lärmschutz

Stellungnahme

Nach Prüfung der Planunterlagen Fassung Entwurf September 2018 hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die dargestellte und erläuterte Planänderung.

Infolge der geplanten Bauflächenergänzung von 150 m² sind keine wesentlichen Änderungen der immissionsrelevanten Belange des Vorhabens erkennbar.

Die Ergebnisse der erstellten Lärmimmissionsprognose zum Planvorhaben einschließlich der zu beachtenden Hinweise für die Einhaltung der Richtwerte zum Maximalpegel sind in die Begründung eingearbeitet. Die vom Gutachter empfohlenen Hinweise und Empfehlungen sind im Rahmen der Bauausführung und Nutzung zu beachten und umzusetzen.

Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes wird gebeten.

Kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Industrie- und Handelskammer Cottbus

Vorbemerkungen

Vielen Dank für die erneute Beteiligung an o. g. Planverfahren und damit die Möglichkeit, die Interessen unserer Mitgliedsunternehmen zu vertreten.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Wir unterstützen das Vorhaben vor allem vor dem Hintergrund der Innenstadtentwicklung und der Stärkung der Versorgungsfunktion der Vetschauer Innenstadt ausdrücklich. Dies haben wir Ihnen bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen mitgeteilt.

Dennoch sind unsererseits einige Anregungen vorzutragen, die sich zwischenzeitlich in vielen Gesprächen mit verschiedenen betroffenen Gewerbetreibenden und Vor-Ort-Besuchen ergeben haben:

Verkehr

Für problematisch halten wir die verkehrliche Erschließung der rückwärtig zum Plangebiet liegenden Anliegergrundstücke. Unter Punkt 3 Planungsziele/Vorhaben wird im Textteil beschrieben, dass "die Feuerwehrezufahrt für das Grundstück Bahnhofstraße 9 zwingend erforderlich" ist. Einzelheiten zu den Kurvenradien und Breiten für die Durchfahrt sind "nicht Gegenstand der Festsetzung".

Im Sinne aller Betroffenen regen wir jedoch an, die bereits jetzt auftretenden Probleme bei der verkehrlichen Erreichbarkeit der im Umfeld des Plangebietes ansässigen Gewerbetreibenden frühzeitig zu eruieren und zu lösen.

Aus unserer Sicht ist es keinesfalls ausreichend, hinsichtlich der rückwärtigen Erschließung der Anliegergrundstücke, nur auf die Feuerwehrausfahrt zu verweisen. Eine schnelle und sichere Zuwegung für alle Rettungsfahrzeuge, Lieferanten und auch Besucher/Kunden müssen im Sinne der Bestands- und Entwicklungssicherung grundsätzlich sichergestellt werden. Wir bitten daher nochmals um Prüfung der avisierten Verkehrslenkung, um ggf. Alternativen aufzuzeigen.

Gleiches gilt auch für das Thema Parkflächen. Frau S. von der Pension Antik konnte bisher ihren Tages- und Übernachtungsgästen ausreichend Parkplätze auf ihrem Grundstück anbieten. Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Erreichbarkeit ihres Innenhofes durch das Planvorhaben massiv eingeschränkt wird, sind die Parkflächen quasi nicht mehr nutzbar. Hier müssen unbedingt Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Vorstellbar wäre beispielsweise, dass die Pensionsinhaberin die gleiche Anzahl an Parkplätzen, die sie bisher vorhalten kann, auf dem zukünftigen REWE-Marktgelände kostenfrei nutzen darf.

Hinweise

Zusammenfassend empfehlen wir dringend, einen stetigen und umfassenden proaktiven Informationsfluss zu den Baumaßnahmen und Zeitabläufen gegenüber den im unmittelbaren Umfeld betroffenen Gewerbetreibenden sicherzustellen. Nur so können Kunden und Lieferanten auch frühzeitig informiert und negative Beeinträchtigungen verhindert bzw. minimiert werden.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an allen Verfahrensschritten zu beteiligen.

HBB

Vorbemerkungen

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die Beteiligung am vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Ziel der 1. Änderung des B-Planes 04/2008 ist es, das betroffene Plangebiet städtebaulich und funktional aufzuwerten. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt soll durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, komplettiert durch einen Drogeriemarkt und einen Bäcker gestärkt werden. Bereits vorhandene Handelsangebote sollen mit dem Vorhaben ergänzt werden und zusätzlich Kunden an die Innenstadt binden.

Der neue Einkaufsmarkt soll als „Zugpferd“ für die Altstadt dienen und gleichzeitig die Parkmöglichkeiten für den in unmittelbarer Nähe befindlichen städtischen Friedhof verbessern. Das Plangebiet soll vorrangig auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs nahe der Innenstadt ausgerichtet sein und bessere Bedingungen für die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Vetschau bringen.

Grundsätzlich befürworten wir Planvorhaben des Handels, die sich den Anforderungen an eine in die Zukunft gerichtete

Die Hinweise werden nicht beachtet.

Die Planänderung betrifft nicht die Bereiche, die bereits für die ergänzende rückwärtige Erschließung der Anlieger frei gehalten wurden.

Gegenstand ist lediglich das Verschieben der Baugrenze in Richtung Osten.

In die abgestimmten bzw. bestehenden Verhältnisse hinsichtlich der Erreichbarkeit der Anliegergrundstücke greift der B-Plan nicht ein.

Kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

fußläufige Nahversorgung stellen und für den Kunden vor Ort einen Branchen-, Preis- und Angebotsmix bieten. Gleichzeitig ist die Planungssicherheit für den Vorhabenträger nach Abwägung aller Rahmenbedingungen sach- und fachgerecht zu gewährleisten, unter Berücksichtigung der vor Ort bestehenden begrenzten Ressourcen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Da die Stadt Vetschau nach unserer Kenntnis über ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) verfügt (BV-StVV-038-14), beschlossen am 04.12.2014, sind die Hinweise im Abschnitt 7.1 des EH-ZK ab S. 57 sowie die Schlussfolgerungen im Abschnitt 7.2 ab S. 58 f. mit zu beachten.

Unter Nutzung der Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg 2016, die in Folge weitere Handel relevante Aussagen via Datenblatt zur Stadt Vetschau trifft, ist die Änderung des B-Planes entsprechend zu reflektieren.

Leerstand

Wir möchten auf folgende Eckpunkte hinweisen, verbunden mit der Bitte an die Entscheidungsträger um eine parallele Klärung.

1. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung des Planvorhabens sich die Situation der Leerstände nicht wesentlich zum Positiven verändern wird, da zu den leer fallenden Verkaufsflächen keine weiteren Ausführungen zur Nachnutzung gemacht werden. Wir bitten die Entscheidungsträger um Hinweise, ob es bereits Festlegungen für die unmittelbare Nachnutzung der Leerstände gibt oder ob ein zeitnahe Umbau/Rückbau geplant ist, um z. B. Aspekte der öffentlichen Ordnung und Sicherheit gemeinsam mit den Immobilieneigentümern gewährleisten zu können.

Branchenmix

2. Wir möchten die Entscheidungsträger auch darauf hinweisen, dass sich die Verkaufsfläche mit der beabsichtigten Ansiedlung weiter zu Gunsten großflächiger Handelsstrukturen verschieben, den Angebotsmix nach Größenklassen zum Nachteil kleinteiliger Facheinzelhandelsfachgeschäfte weiter verändern und den gegenwärtigen Gewerbebestand entsprechend beeinflussen wird. Ein unabhängiges Verträglichkeitsgutachten von entsprechenden Fachexperten könnte für weitere Entscheidungen hilfreich sein.

kommunale Entwicklungskonzepte

3. Das vorhandene kommunale Entwicklungskonzept ist mit den Interessen der Immobilieneigentümer, die vom Leerstand ihrer Verkaufsflächen zukünftig betroffen sein könnten, frühzeitig abzustimmen. Wir verweisen auf das INSEK der Stadt Vetschau aus 2015, welches den Bezug zu baulichen, demografischen, wirtschafts- und infrastrukturellen Entwicklungen der Stadt Bezug nimmt und Querverbindungen zu weiteren kommunalen Konzepten herstellt.

Wir begründen unseren Hinweis mit der Außenwirkung Vetschau als touristische Destination im Spreewald.

Link-Hinweis: <https://tourismus.vetschau.de/>

Gestaltungssatzung

4. Mit der Feststellung, Zitat, (S. 21): „Die Gestaltungssatzung wird für den Geltungsbereich überprüft...“ könnte dennoch der auf die Stadt bezogenen Individualität ausgerichteten Handelsvorhaben Rechnung getragen werden, indem das Planvorhaben sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt und in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern die Stadt insgesamt aufwertet. Wir empfehlen den Entscheidungsträgern diesen Hinweis zu beachten, da zunehmend Projektentwickler mit weniger optimalen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist beachtet.

Die Planänderung führt zu keinen grundlegenden Änderungen, die eine Anpassung der Konzepte erfordern würden.

Die Hinweise werden nicht beachtet.

Im vorliegenden Fall geht es bei der Planänderung lediglich um das geringe Vergrößern der überbaubaren Grundstücksfläche. Der Standort ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. Der B-Plan mit seinen Zielen und damit die Änderung stärkt die Funktion des Stadtzentrums.

Einfluss auf die Nachnutzung von leer stehenden Objekten kann die Stadt nicht direkt und nicht über den B-Plan nehmen.

Die Hinweise werden nicht beachtet.

Im vorliegenden Fall geht es bei der Planänderung lediglich um das geringe Vergrößern der überbaubaren Grundstücksfläche.

Relevante Einflüsse auf die Struktur des Angebotes sind nicht zu erwarten.

In die Liste der zulässigen Sortimente greift der B-Plan nicht ein.

Kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise betreffen nicht den B-Plan sondern andere Planungen der Stadt.

Die Hinweise werden nicht beachtet.

Im vorliegenden Fall geht es bei der Planänderung lediglich um das geringe Vergrößern der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Regelungen zur Gestaltung wurden schon in der Vorgängerfassung angepasst.

Standortbedingungen entsprechend umgehen können. Zukünftig wird es immer stärker darauf ankommen Ressourcen schonend, umweltgerecht und energieeffizient zu bauen. Positive Beispiele aus Berlin zeigen, dass dies möglich ist und für Kleinstädte im Land Brandenburg genutzt werden könnte.

Fazit

Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB und unter Beachtung der Rechtsverbindlichen Festsetzungen unter Pkt. 4.2, Seite 17., die sich insbesondere auf die Verkehrsflächen beziehen, haben wir keine weiteren Anmerkungen, da hier auf eine Fachplanung Bezug genommen wird.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Elektromobilität

Abschließend möchten wir darum bitten, die Thematik „Elektromobilität“ (Ladestationen für PKW und E-Bikes) im Rahmen der Errichtung des Planvorhabens mit zu betrachten und in der weiteren Planung mit zu berücksichtigen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Die Stadt Vetschau verfügt nach unserer Kenntnis über direkte Anbindungen zu regionalen und überregionalen Radwanderwegen und könnte über das Planvorhaben entsprechende Ladestationen mit realisieren, die gleichwohl auch für die Unternehmen von Vorteil wären (Förderung von Ladestationen für Elektromobilität, Link-Hinweis: <https://www.ilb.de/de/infrastruktur/zuschuesse/renplus-2014-2020/>).

Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.

Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau WAC

Vorbemerkungen

Wie bereits zwischen Ihnen und unserer Mitarbeiterin Zustimmungswesen, Frau Hielscher, fernmündlich am heutigen Tage besprochen, erhalten Sie zum v. g. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/2008 "Am Kulturhaus" der Stadt Vetschau/Spreewald mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme unter Beachtung folgender Hinweise.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Leitungsbestand

Hinweise

Den vorhandenen Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/2008 erhalten Sie in Form von zwei Kopien aus den Bestandsunterlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau (WAC) im Maßstab 1:750 (als Übersichtsplan entsprechend der eingereichten Planungsunterlage) bzw. im Maßstab 1:500 (als Detailplan).

Wir weisen darauf hin, dass sich bei der Übertragung der Leitungslagen auf Grund nicht kongruenter bei Ihnen und beim WAC vorliegender Planunterlagen Ungenauigkeiten für den Trassenverlauf unserer Leitungen ergeben können. Bitte beachten Sie den Freistellungsvermerk auf den beiliegenden Bestandsplänen des WAC.

Kein Abwägungsbedarf

Der Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Umverlegung

Im Rahmen des v.g. Bebauungsplanes- SO Handel (Lebensmittelmarkt "REWE" und Sonstiger Einzelhandel "ROSSMANN") war der WAC angehalten, seine vorhandenen Leitungssysteme - Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 Stahl / Abwasserdruckleitung DN 200 Beton umzuverlegen!

Eine Umverlegung dieser beiden v.g. Leitungssysteme ist erfolgt.

Die genaue Lage und Verlauf der neu verlegten Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD 160 x 14,6 (DN 150) und der Abwasserdruckleitung DS PE-HD 225 x 13,4 (DN 200) entnehmen Sie bitte den beiliegenden Bestandsplänen

Die Hinweise werden teilweise beachtet. Die Begründung wird geändert.

Der Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

des WAC!

Leitungsschutz

Da diese beiden v. g. Leitungssysteme nach wie vor im Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplanes verlaufen, sind diese unbedingt zu beachten und vor Beschädigungen zu schützen!

Dem entsprechend sollten Leitungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen durch einen Schutzstreifen gesichert werden, um eine einwandfreie Wartung zu gewährleisten, und um äußere Einwirkungen auszuschließen, die den Bestand der Rohrleitungen gefährden könnten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden! Bei einer Leitungsnennweite bis DN 150 soll die Breite des Schutzstreifens 4m (2 Meter von der Rohrachse zu jeder Seite) und bei einer Leitungsnennweite über DN 150 bis DN 400 6m (3 Meter von der Rohrachse zu jeder Seite) betragen! (Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungssachse übereinstimmen.)

Fehlender Schutzstreifen

Die im eingereichten Bebauungsplan Nr. 04/2008 " Am Kulturhaus" der Stadt Vetschau/Spreewald - 1. Änderung (in seinem Entwurf Fassung September 2018) angegebenen Baugrenzen des SO Handel (Lebensmittelmarkt "REWE" und "Sonstiger Einzelhandel "ROSSMANN") unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich umverlegten Leitungssysteme im Eigentum des WAC können von Seiten des WAC nicht bestätigt werden, da der jeweils erforderliche Arbeits- und Schutzstreifen entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 400-1, wie im Vorfeld angegeben, nicht eingehalten wird!

V.g. Sachverhalt betrifft hauptsächlich die angegebene Baugrenze des Lebensmittelmarktes "REWE" (im Norden des Geltungsbereiches).

Hinweis

Allgemeine Hinweise

Diese Stellungnahme ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/2008 "Am Kulturhaus" der Stadt Vetschau/Spreewald in seinem Entwurf Fassung September 2018 bis zum 12. November 2021 gültig!

MITnetz Strom

Leitungsbestand

Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt.

Für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind auch Änderungs- bzw. Neubaumaßnahmen seitens der Mitnetz Strom erforderlich. Hierfür wurde ein Projekt erarbeitet.

Dieses Vorhaben befindet sich gegenwärtig in der Realisierung. Ein Lageplan liegt diesem Schreiben bei.

Kabel-Sicherheit

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Kein Abwägungsbedarf

Der Leitungsbestand mit den notwendigen Schutzstreifen wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Die Hinweise werden nicht beachtet.

Die Baugrenze für den REWE-Markt wird durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

Die Stadt muss davon ausgehen, dass bei der Umverlegung der ursprüngliche B-Plan mit seinen Festsetzungen auch hinsichtlich der Baugrenze für den REWE-Markt beachtet wurde.

Im Übrigen ist es unschädlich, wenn ein B-Plan eine überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festsetzt und diese Fläche dann u. U. nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Die Hinweise werden beachtet.

Der Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Änderungen

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz.

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Hinweis wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Deutsche Telekom

Leitungsbestand

In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an der Verkehrsfläche vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an der Verkehrsfläche erfolgt ursächlich nicht aus verkehrlichen Gründen, sondern aus Gründen der Vermarktungsoptimierung des Planbereiches.

Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrsfläche machen eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinie erforderlich. Die Erstattung der, der Telekom Deutschland GmbH hierdurch entstehenden Kosten, ist sicherzustellen.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Netzausbau

Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Aus heutiger Sicht besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Notwendigkeit, in dem von Ihnen angezeigten Gebiet, die vorhandene linientechnische Infrastruktur zu erweitern, da gegenwärtig keine Bedarfsanforderung mit Kundenbeziehung existieren. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

Keine vollständige Wiedergabe der Stellungnahme

In der Stellungnahme folgen weitere Hinweise zur Realisierung, zu eventuell notwendigen Veränderungen der Telekommunikationsanlagen und Ansprechpartnern.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG

Leitungsbestand

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet

Die Hinweise werden beachtet.

Der Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung beachtet.

werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Keine vollständige Wiedergabe der Stellungnahme

In der Stellungnahme folgen weitere Hinweise zur Realisierung, zu eventuell notwendigen Veränderungen der Telekommunikationsanlagen und Ansprechpartnern.

LMBV

Grundwasserwiederanstieg

Die bergbauliche Stellungnahme der LMBV EL-720-2015 vom 17.11.2015 behält grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Zur Aktualisierung erhalten Sie nachfolgende Information:

Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter ist abgeschlossen. Der Ist-Wasserstand beträgt ca. +58,0 m NHN (mittlerer stationärer Endstand).

Seitens der LMBV gibt es keine weiteren Hinweise zum o. g. Bbauungsplan.

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)

Vorbemerkungen

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:

Stellungnahme

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

Keine.

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

Hydrologie

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Montanhydrologie:

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der durch den Braunkohlebergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung.

Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten.

Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbaulichen Beeinflussung und zu daraus resultierenden möglichen Bodenbewegungen an der Erdoberfläche sind direkt an die

Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Zentrale und Betrieb Lausitz, Abt VL
Knappenstraße 1
01968 Senftenberg

zu richten.

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.

Die LMBV wurde beteiligt.

Hinweise

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR

Kenntnisnahme - kein Abwägungsbedarf

angefragt werden.

Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).

Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege

Vorbemerkungen

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg-Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Denkmale

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal "Ortslage Lacoma, Bodendenkmal 80167" (siehe auch unser Schreiben vom 31.5.2018).

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Der Aufwand der notwendigen archäologischen Untersuchungen kann erst nach Einreichung eines Bebauungsplans erfolgen.

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Der Hinweis ist bereits beachtet. Auf das Bodendenkmal ist nachrichtlich hingewiesen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet. Sie sind Bestandteil der Begründung.