



**Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB
Nr. 01/2018 „Altstadt Wohnen I“**

Unterlage 01.1 - Planbegründung

ENTWURF Stand August 2021 - (Plot 05.08.2021)

- Lage: Landkreis Oberspreewald- Lausitz
03226 Vetschau/ Spreewald
Gemarkung Vetschau, Flur 5
Flurstück 765 + 48 - 596
- Planaufstellung: Stadt Vetschau/ Spreewald
Schlossstraße 10
03226 Vetschau/ Spreewald
FB 4 Bau – SG Planung Frau Lehmann
Tel.: 035 433 – 777 72
- Planer: Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler
Linnéstraße 11a
3050 Cottbus
Tel.: 0355 – 430 32 80
Email: ib.kirchbichler@t-online.de
- Vermessung: Henry Behrends – OebVI
Mühlendamm 1
15 907 Lübben (Spreewald)
Tel.: 03546 – 8550
Email: behrends.vb@t-online.de

Hinweis:

Die komplette Anlage kann in der Stadtverwaltung Vetschau/Spreewald (Fachbereich Bau), auf session-net oder auf der Internetseite unter: www.vetschau.de/verwaltung-buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Liste der Unterlagen

01.1	Planbegründung
01.2	Anlage Niederschlagswasser (Geotechnischer Bericht + Versickerungsberechnung)
02	Grünordnung – Bestandsplan/ Biotop- und Nutzungsstruktur
03.1	Plandokument – Teil A – Planzeichnung mit Legende und Übersichtsplan
03.2	Plandokument – Teil B – Textliche Festsetzungen
03.3	Plandokument – Teil HR – Hinweise und Rechtsgrundlagen

Inhaltsverzeichnis Planbegründung

1.	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.1	Standortbeschreibung	4
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Planungsziele	4
2.	Planungsrechtliches Konzept	4
2.1	Planungsrechtliche Situation und Planungserfordernis	4
2.2	Übergeordnete Planungen	7
2.2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
2.2.2	UVP/UP	8
2.2.3	Raumordnung	9
2.3	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
2.3.1	Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB und BNatSchG	10
2.3.2	Gehölzschutz	10
2.3.3	Wald11	
2.3.4	Biotope	12
2.3.5	Artenschutz	13
2.3.6	Gewässer- und Grundwasserschutz	14
2.3.7	Bodenschutz	14
2.3.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
2.3.9	Klimaschutz	14
2.3.10	Landschaftsbild	15
2.3.11	Mensch – Immissionsschutz	15
2.3.11.1	Immissionsschutz - Lärm	15
2.3.11.2	Immissionsschutz – Schadstoffe und Staub, Sonstige	17
2.3.11.3	Immissionsschutz – Störfallbetrachtung aus Nutzung BAYWA	19
2.3.12	Denkmalpflegerische Belange	21
2.3.13	Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungssatzung	22
2.4	Weitere rechtliche Vorgaben/ Belange	24
2.4.1	Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen	24
2.4.2	Brandschutz	24
2.4.3	Kampfmittel/ Fundmunition	24
2.4.4	Bergrecht/ Bergbaufolge	24
2.4.5	Sonstige Belange	25
2.4.6	Rechtsgrundlagen	25
2.5	Erschließungs- und Baukonzept	25
2.5.1	Erschließung – Verkehr	25
2.5.1.1	Fließender Verkehr	25
2.5.1.2	Ruhender Verkehr	26

2.5.2	Erschließung – Stadttechnik	27
2.5.2.1	Schmutzwasser	27
2.5.2.2	Niederschlagswasser	27
2.5.2.3	Trinkwasser	31
2.5.2.4	Löschwasser	31
2.5.2.5	Erdgas/ Wärmeversorgung	32
2.5.2.6	Elektroenergieversorgung	32
2.5.2.7	Kommunikation	32
2.5.2.8	Abfallbeseitigung	32
2.5.2.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	32
2.5.2.10	Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter	33
2.5.3	Baukonzept	33
2.5.3.1	Historie	33
2.5.3.2	Städtebauliche Grundsätze	37
2.5.3.3	Bebauungskonzept	38
2.6	Begründung der Festsetzungen	41
2.6.1	Flächenbilanz	41
2.6.2	Begründung planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	41
2.6.3	Grünordnung und Grünordnerische Festsetzungen	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	- Geltungsbereich Bebauungsplan	6
Abb. 2	- Auszug FNP	7
Abb. 3	- Auszug aus dem Landschaftsplan	8
Abb. 4	- Luftbildausschnitt (Brandenburg-Viewer)	12
Abb. 5	- Überschneidung Geltungsbereiche Bebauungsplan und Gestaltungssatzung	23
Abb. 6	- Regenentwässerungsanlagen Bestand	28
Abb. 7	- Löschwasserentnahmestellen	31
Abb. 8	- Situation 1846	34
Abb. 9	- Situation 1943	35
Abb. 10	- Situation 1970	36
Abb. 11	- Situation 2018	36
Abb. 12	- Bebauungsvariante 01	40
Abb. 13	- Bebauungsvariante 02	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	- Betroffenheit Schutzgebiete	10
Tab. 2	- Baumkataster	11
Tab. 3	- Zuordnung Flächen und Biotopschlüssel	13
Tab. 4	- Verkehrsbelange – Bestand und Planung	17
Tab. 5	- Ermittlung Stellplatzbedarf nach Stellplatzsatzung	27
Tab. 6	- Flächenbilanz Bestand zur Versiegelung und Regenwasserbehandlung	29
Tab. 7	- Flächenbilanz Planung zur Versiegelung und Regenwasserbehandlung	29
Tab. 8	- Löschwasserentnahmestellen	32
Tab. 9	- Festsetzungsvergleich Plansatzungen	38
Tab. 10	- Flächenermittlungen Planungsrecht	41
Tab. 11	- Flächenbilanz Bestand zur Versiegelung – vgl. Tab. 6	48
Tab. 12	- Flächenbilanz Planung zur Versiegelung – vgl. Tab. 7	49