



Stadt Vetschau / Spreewald

Machbarkeitsstudie Gewerbeansiedlungen

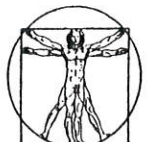
Anhang 2

Stellungnahmen aus der Planungsanzeige Zusammenfassung

Stand September 2021

dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



1 Planungsanzeige

In konsequenter Fortführung der Erkenntnisse aus den Analysen der Machbarkeitsstudie wurden im Juni 2021 die eventuell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Hilfe einer Planungsanzeige über die zukünftigen Planungsabsichten der Stadt Vetschau unterrichtet.

Mit Schreiben vom 21.06.2021 wurden folgende Adressaten einbezogen:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
- Landesamt für Umwelt
- Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz, Regionale Planungsstelle
- Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologisches Landesmuseum
- Landkreis Oberspreewald-Lausitz
- LMBV mbH
- Fernstraßen-Bundesamt
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg
- Deutsche Bahn AG
- Autobahn GmbH des Bundes

Die ausgewählten Adressaten wurden darüber unterrichtet, dass die Stadt Vetschau im Zuge der zu erwartenden Herausforderungen des Strukturwandels die Möglichkeiten zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Stadtgebiet untersucht hat. Eine Analyse der bestehenden gewerblich nutzbaren Flächen ergab, dass die vorhandenen Flächen bereits eine gute Auslastung aufweisen und weitere Nachfragen vorliegen. Perspektivisch kann deshalb die Erschließung weiterer Flächen notwendig sein.

Die aktuelle Machbarkeitsstudie für Gewerbeansiedlungen, in welcher die Potentiale des Standortes bewertet wurden, ergab die besondere Qualität der Verkehrsanbindung des Standortes Vetschau (Autobahn, Bahn, Landstraße).

Der bestehende Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass weitere gewerblich bzw. industriell nutzbare Flächen im Westen der Stadt Vetschau dargestellt werden. Über diese geplante Entwicklung wurde informiert und um eine Stellungnahme zu dieser beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

2 eingegangene Stellungnahmen

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5	23.07.2021
Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe	06.07.2021 19.08.2021
Landesamt für Umwelt	27.07.2021
Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz	29.07.2021
Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	07.07.2021
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	25.06.2021
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	11.08.2021
LMBV mbH	30.06.2021
Fernstraßen-Bundesamt	keine Stellungnahme
Landesbetrieb Straßenwesen	28.06.2021
Deutsche Bahn AG (DB Netz AG)	13.07.2021
Autobahn GmbH des Bundes	keine Stellungnahme

3 vorgetragene Belange

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Belange / Hinweise
Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung. - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. - Ausnahmen sind für Gewerbe- und Industrieflächen möglich
Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe	<ul style="list-style-type: none"> - Der südwestliche Bereich befindet sich innerhalb eines Abschlussbetriebsplanes der LMBV. - Für diese Flächen besteht Bergaufsicht. - Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines Bergwerksfeldes, (mit Gewinnungsarbeiten ist nicht zu rechnen, ausgekohlt) - Der gesamte Planbereich wird von der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung beeinflusst.
Landesamt für Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> - Der Immissionsschutz ist zu beachten. - Störwirkungen auf Wohnnutzung sind zu vermeiden. - Die Abstandsempfehlungen sind beachten. - Im Umfeld von ca. 1.500 m sind folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsabfalldeponie Göritz - Energiezentrale für die Schälzmühle; Bahnhofstraße 36 - Pflanzenschutzmittellager der BayWa GmbH, Stradoweg Weg 28
Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz	<ul style="list-style-type: none"> - Der Regionalplan befindet sich zur Zeit in der Überarbeitung. - Im Regionalplan sollen großflächige gewerblich-Industrielle Vorsorgestandorte (100 ha) als Ziel ausgewiesen werden. - Im Regionalplan sollen regional bedeutsame Gewerbegebiete (25 ha) als Grundsatz ausgewiesen werden. - Die von der Stadt Vetschau geplante Ausweisung einer ca.130 ha großen Gewerbe-Industriefläche erfüllt die raumordnerischen Kriterien derzeit nicht. - Es ist nachzuweisen, dass sich Flächengröße und Lage in ein raumordnerisches Gesamtkonzept für den Strukturwandel der Lausitz einfügen. - Besonders sind die negativen Auswirkungen einer Gewerbeansiedlung bezüglich des Erholungspotentials am Bischdorfer See zu beachten.
Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Aus bodenordnerischer Sicht ergeht keine Stellungnahme, ein Flurneuordnungsverfahren ist von der Planung nicht betroffen.
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet betrifft die Bodendenkmale der Denkmalliste Nummer 80282 und 80283. - Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Landkreis Oberspreewald-Lausitz Denkmalschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet sind 4 Bodendenkmale bekannt. - Weitere Bodendenkmale werden auf Grund der siedlungstopographischen Situation im Plangebiet vermutet. - Die Durchführung einer bauvorbereitenden archäologischen Prospektion wird empfohlen.
Landkreis Oberspreewald-Lausitz Gesundheitsamt	<ul style="list-style-type: none"> - Auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in vorhandenen Siedlungsstrukturen ist zu achten. - Entsprechende Gutachten (Lärm, Geruch) sind einzuholen.
Landkreis Oberspreewald-Lausitz SG Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Die betroffenen Flächen werden bewirtschaftet von: <ul style="list-style-type: none"> -Göritzer Agrar GmbH -Spreewälder Gemüsehof Ricken KG -Gut Ogrosen GbR -T & M Öko Landhöfe GbR - Die Ansiedlung von Gewerbe entzieht den Landwirtschaftsunternehmen ihre Produktionsflächen. - Die Unternehmen sollten einbezogen werden. - Alternativ- bzw. Austauschflächen sollten gesucht werden.
Landkreis Oberspreewald-Lausitz technische Bauaufsicht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überschneidung mit dem Achtungsabstand des Störfallbetriebes „BayWa“ gemäß Seveso-III-Richtlinie ist zu berücksichtigen.
Landkreis Oberspreewald-Lausitz rechtliche Bauaufsicht	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Stadt Vetschau wurden verschiedene Verfahren zur FNP-Änderung begonnen. - Auf Grund der vielen Änderungen wird empfohlen, ein FNP-Exemplar zu erstellen, welches alle Änderungen enthält. - Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen sind die Auswirkungen von schweren Unfällen (Störfallbetrieb) zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet bleiben.
Landkreis Oberspreewald-Lausitz untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet befinden sich keine im Altlastenkataster erfassten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. - Belange des Bodenschutzes sind zu beachten. - Das Plangebiet ist durch bergbaulich bedingten Grundwasserentzug und –wiederanstieg beeinflusst. - Teile des Plangebietes unterliegen der Bergaufsicht (ABP). - Im gesamten Plangebiet gibt es technische Anlagen der LMBV (Grundwassermessstellen, Filterbrunnen, Leitungen u.ä.). - Die südwestliche Ecke des Plangebietes liegt im Bergbauberechtigungsfeld Seese ost/ Calau Nord der LMBV.
Landkreis Oberspreewald-Lausitz untere Naturschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Änderung des FNP ist der Landschaftsplan zu überarbeiten. - Folgende Fachplanungen sind zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg - Landschaftsrahmenplan „Calau-Luckau“ - Kreisentwicklungskonzept des Kreises OSL. - Nördlich an den Planungsraum grenzt das NATURA-2000-Gebiet „Vetschauer Mühlenfließ-Stradower Teiche“ an. - FFH-Vorprüfung ist notwendig. - Töpferluchgraben und Göritzer Mühlenfließ sind Migrationsleitlinien zum Biosphärenreservat „Spreewald“. - Verbindungsstrukturen sind zu erhalten. - Gemäß Alleinplanung des Landkreises besteht die Absicht, zwischen Töpferluchgraben und Belten eine Allee anzulegen. - Gehölze unterliegen der GehölzSchVO LK OSL. - Bei Waldinanspruchnahme ist eine Umwandlung zu beantragen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Für Gehölzpflanzungen ist grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden. - Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Umweltbericht ist anzufertigen.
Landkreis Oberspreewald-Lausitz untere Wasserbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet berührt kein festgesetztes Wasserschutzgebiet und kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. - Schmutzwasser ist über die Kläranlage Vetschau zu entsorgen. - Die Niederschlagsentwässerung ist frühzeitig zu regeln. - Die angrenzenden Gewässer Göritzer Fließ und Töpferluggraben sind von Bebauung freizuhalten (beidseitig 5 m). - Der Träger wasserwirtschaftlicher Belange, der zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“, Sitz Vetschau, OT Raddusch ist an der Planung zu beteiligen.
LMBV mbH	<ul style="list-style-type: none"> - Der südwestliche Bereich befindet sich innerhalb eines Abschlussbetriebsplanes der LMBV (Tagebau Seese-Ost). - Für diese Flächen besteht Bergaufsicht. - Sanierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. - Verwahrung von Filterbrunnen und Rückbau einer Rohrleitung ist geplant, jedoch besteht noch kein Zeitplan dafür. - Der Planbereich befindet sich außerhalb einer bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung. - Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. - Im Planbereich sind wasserwirtschaftliche Anlagen vorhanden (GWMS, Brunnen), die nicht überbaut werden dürfen.
Landesbetrieb Straßenwesen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung betrifft folgende verschiedene Landesstraßen. - L 49, L 54, A 15 - Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten (BbgStrG)
Deutsche Bahn AG (DB Netz AG)	<ul style="list-style-type: none"> - Der zweigleisige Ausbau der Strecke Berlin-Cottbus-Görlitz, Streckennummer 6142 ist im Zeitraum 2026 bis 2027 geplant. - Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden. - Gewerblich und industriell genutzte Flächen sind gegenüber der Bahn einzufrieden. - Abstände nach Ril 800.0130 sind einzuhalten. - Im Bereich befinden sich diverse Kabel.

4 Zusammenfassung

Die Planungsanzeige hatte das Ziel, die für die Flächennutzungsplanung relevanten Träger öffentlicher Belange über die Absichten der Stadt Vetschau zu informieren und der Stadt Vetschau erste Erkenntnisse darüber zu verschaffen, mit welchen Konflikten im Plangebiet gerechnet werden muss.

Es ist aus den eingegangenen Stellungnahmen zu entnehmen, dass das Hauptaugenmerk der Planung zunächst auf die Abstimmung mit der Regionalplanung gelegt werden muss. Ziel dieser Abstimmung muss sein, die geplanten Gebiete als Bestandteil des überarbeiteten Regionalplanes zu etablieren. Im günstigsten Fall als Ziel des Regionalplanes (großflächiger gewerblich-Industrieller Vorsorgestandort mit einer Größe von mehr als 100 ha).

Dazu ist zu prüfen, wie die raumordnerischen Kriterien erfüllt werden können. Aus Sicht der Stadt Vetschau (in Vorabstimmung mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises) ist eine Einfügung der geplanten Flächen in ein raumordnerisches Gesamtkonzept für den Strukturwandel der Lausitz gegeben. Die außergewöhnlich gute Lage des geplanten Standortes im Hinblick auf die Verkehrsbeziehungen sollte nochmals gegenüber der Regionalplanung kommuniziert werden.

Der Hinweis auf die notwendige Vermeidung von negativen Auswirkungen einer Gewerbeansiedlung bezüglich des Erholungspotentials am Bischdorfer See muss in diesem Zusammenhang besonders berücksichtigt werden.

Von Seiten des Landkreises (SG Landwirtschaft) wird darauf verwiesen, dass die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen den betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmen einen Teil der Produktionsflächen entzieht. Es sollten möglichst Ausgleichsflächen gesucht werden und die landwirtschaftlichen Unternehmen sollten in die Planung einbezogen werden. Der Sachverhalt geplante Gewerbeansiedlung ist mit Darstellung der Konsequenzen für ortsansässige landwirtschaftlichen Unternehmen im Stadtrat zu thematisieren.

Ein weiterer Konfliktpunkt für die Flächen ist die bergbauliche Vorbelastung der Flächen und die geplanten Sanierungsmaßnahmen. Hierzu sind im Laufe des Planverfahrens Abstimmungen sowohl mit der LMBV als auch mit dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe notwendig.

Während von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe darüber informiert wird, dass das gesamte Planbereich von der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung beeinflusst wird, enthält die Stellungnahme der LMBV den Hinweis, dass der Grundwasserwiederanstieg abgeschlossen ist.

5 Anlagen

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 5 vom 23.07.2021

Stellungnahme des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg vom 19.08.2021

Stellungnahme des Landesamt für Umwelt vom 27.07.2021

Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz, Regionale Planungsstelle vom 29.07.2021

Stellungnahme des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologisches Landesmuseum vom 25.06.2021

Stellungnahme des Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 07.07.2021

Stellungnahme des Landkreis Oberspreewald-Lausitz vom 11.08.2021

Stellungnahme der LMBV mbH vom 30.06.2021

Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg vom 28.06.2021

Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 13.07.2021



Potenzialfläche 1 ca. 30 ha



Potenzialfläche 2 ca. 25 ha



Potenzialfläche 3 ca. 45 ha



Potenzialfläche 4 ca. 60 ha



Potenzialfläche 5 ca. 105 ha



Darstellung der identifizierten
Potenzialflächen für mögliche
Flächennutzung Industrie / Gewerbe