



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

**Unterlage 01.1 - Planbegründung**

**Satzung Stand Juli 2022**

- 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](mailto:ib.kirchbichler@t-online.de)
- Vermessung: Henry Behrends – OebVI  
Mühlendamm 1  
15 907 Lübben (Spreewald)  
Tel.: 03546 – 8550  
Email: [behrends.vb@t-online.de](mailto:behrends.vb@t-online.de)

## 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

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
2.2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
2.2.2	UVP/UP	8
2.2.3	Raumordnung	9
<b>2.3</b>	<b>Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>9</b>
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	15
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	18
2.3.11.3	Immissionsschutz – Störfallbetrachtung aus Nutzung BAYWA	18
2.3.12	Denkmalpflegerische Belange	21
2.3.13	Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungssatzung	21
<b>2.4</b>	<b>Weitere rechtliche Vorgaben/ Belange</b>	<b>23</b>
2.4.1	Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen	23
2.4.2	Brandschutz	23
2.4.3	Kampfmittel/ Fundmunition	23
2.4.4	Bergrecht/ Bergbaufolge	23
2.4.5	Sonstige Belange	24
2.4.6	Rechtsgrundlagen	24
<b>2.5</b>	<b>Erschließungs- und Baukonzept</b>	<b>24</b>
2.5.1	Erschließung – Verkehr	24
2.5.1.1	Fließender Verkehr	24
2.5.1.2	Ruhender Verkehr	25

2.5.2	Erschließung – Stadttechnik	26
2.5.2.1	Schmutzwasser	26
2.5.2.2	Niederschlagswasser	26
2.5.2.3	Trinkwasser	30
2.5.2.4	Löschwasser	30
2.5.2.5	Erdgas/ Wärmeversorgung	31
2.5.2.6	Elektroenergieversorgung	31
2.5.2.7	Kommunikation	31
2.5.2.8	Abfallbeseitigung	31
2.5.2.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	31
2.5.2.10	Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter	32
2.5.3	Baukonzept	32
2.5.3.1	Historie	32
2.5.3.2	Städtebauliche Grundsätze	36
2.5.3.3	Bebauungskonzept	37
<b>2.6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>40</b>
2.6.1	Flächenbilanz	40
2.6.2	Begründung planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
2.6.3	Grünordnung und Grünordnerische Festsetzungen	47

### 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	22
Abb. 6	- Regenentwässerungsanlagen Bestand	27
Abb. 7	- Löschwasserentnahmestellen	30
Abb. 8	- Situation 1846	33
Abb. 9	- Situation 1943	34
Abb. 10	- Situation 1970	35
Abb. 11	- Situation 2018	35
Abb. 12	- Bebauungsvariante 01	39
Abb. 13	- Bebauungsvariante 02	39

### 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	26
Tab. 6	- Flächenbilanz Bestand zur Versiegelung und Regenwasserbehandlung	28
Tab. 7	- Flächenbilanz Planung zur Versiegelung und Regenwasserbehandlung	28
Tab. 8	- Löschwasserentnahmestellen	31
Tab. 9	- Festsetzungsvergleich Plansatzungen	37
Tab. 10	- Flächenermittlungen Planungsrecht	40
Tab. 11	- Flächenbilanz Bestand zur Versiegelung – vgl. Tab. 6	47
Tab. 12	- Flächenbilanz Planung zur Versiegelung – vgl. Tab. 7	47

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

### **1.1 Standortbeschreibung**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 765 und 596 und 48 der Flur 5 in der Gemarkung Vetschau. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Grundstücksgrenze zum Wohnbereich Bedburger Straße, im Westen durch die Ernst- Thälmann- Straße, im Süden durch die Bebauungsrückseite Berliner Straße/ Markt und im Osten durch die Bebauungsrückseite Karl- Marx- Straße.

Die benachbarten Bereiche stellen sich dar im Norden und Westen als Flächen mit überwiegender Wohnbebauung mit geringerer Baudichte (im Bereich Bedburger Straße teilweise unbebaute Flächen), im Osten und Süden als dicht bebaute Flächen mit Wohnnutzung und (nicht störender) Gewerbenutzung. Das Plangebiet befindet sich am Rand des relativ dicht bebauten Altstadtkerns.

Das Plangebiet ist derzeit Standort des REWE- Marktes (mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zuzüglich Anbau (gewerbliche Nutzung) und großflächigen Stellplatzanlagen.

Der REWE- Markt hat im Mai 2019 die Nutzung beendet (aktuell Leerstand).

### **1.2 Planungsanlass**

Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Vetschau/ Spreewald (ergänzte Fassung vom Juni 2010 - BBSM) wird die Beendigung der Nutzung des REWE- Marktes am gegenwärtigen Standort und eine Verlagerung an einen anderen Standort angeregt. Dies unter grundsätzlicher Aufgabe der Nutzung des Grundstückes als Einzelhandelsstandort.

Der Anbau des REWE- Marktes (ehemals für ergänzende Einzelhandelsangebote genutzt) befindet sich derzeit durch einen privaten Bauherrn bereits im Umbau zu eine Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (Steuerbüro, Arztpraxis, Pflegedienst/ Tagespflege).

Seit Mai 2019 ist auch die Nutzung des Einzelhandelsstandortes durch REWE im Hauptbaukörper beendet mit der Folge aktuellen Leerstandes.

Damit ist es erforderlich, für den Standort insgesamt eine neue Nutzung zu entwickeln und planungsrechtlich zu regulieren/ zu sichern, dies unter Beendigung der Nutzung für großflächigen Einzelhandel.

Ziel ist die Entwicklung und Sicherung von Flächen für Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störende gewerbliche und soziale und andere Nutzungen.

### **1.3 Planungsziele**

Möglich ist ein Erhalt des Baukörpers REWE mit Anbau und dessen Umnutzung und ggf. (vorbehaltlich konstruktiver und statischer Belange) Teilaufstockung. Alternativ dazu kann der Baukörper REWE mit Anbau zurückgebaut und durch eine Bebauung mit Einzelgebäuden ersetzt werden. Zudem ist durch die Nutzungsaufgabe REWE auch eine Reduzierung/ Änderung der Nutzung der großflächigen Stellplatzanlagen erforderlich.

Tangierend sind alle erforderlichen Erschließungsanlagen anzupassen. In diesem Zusammenhang soll die Zufahrt zum Plangebiet neu organisiert werden (siehe Punkt Erschließung - Verkehr).

## **2. Planungsrechtliches Konzept**

### **2.1 Planungsrechtliche Situation und Planungserfordernis**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Stadt Vetschau/ Spreewald am nördlichen Rand des Altstadtkerns.

Plangeltungsbereich: Ernst- Thälmann- Straße 2  
Gemarkung Vetschau, Flur 5 Flurstück 765  
Gemarkung Vetschau, Flur 5 Flurstück 596  
Gemarkung Vetschau, Flur 5 Flurstück 48 mit einer Gesamtfläche = 9.724 m<sup>2</sup>.

Die Fläche liegt innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich) nach § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Situation ist also grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

§ 34 Abs. 1 BauGB: Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da jedoch eine belastbare bauliche Prägung i. S. des Einfügungsgebotes aus § 34 Abs. 1 BauGB aus

der Umgebung nicht abgeleitet werden kann, ist der Plangeltungsbereich als **unbeplanter Innenbereich** zu behandeln.

**Daraus ergibt sich das Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.**

Die Planaufstellung soll der Umgestaltung und damit Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung von Flächen (Stellplatzflächen) dienen (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) - Innenentwicklung.

Mit dem Ziel zur planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störende gewerbliche und soziale und andere Nutzungen soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Im **Flächennutzungsplan** ist der gesamte Plangeltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Die Planaufstellung erfolgt also (für Wohnen, Gewerbe und soziale Zwecke) in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **Planungsinstrument**

Die Aufstellung des Planes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Bedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB

- Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>)
- Satz 4 (keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen)
- Satz 5 (keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter)
- Satz 5 (keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind)

werden erfüllt.

Hierbei ist darauf zu verweisen, dass die unter Punkt 2.3.11 – Immissionsschutz behandelten Belange, insbesondere hinsichtlich eines Störfallszenariums ausgehend vom BAYWA- Baumarkt, nicht relevant sind für die Bedingung aus § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Die Bedingung wird sachlich beschränkt auf schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG **bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.**

Bei dem vorliegenden BP, der mit den Darstellungen des genehmigten und rechtswirksamen FNP und den Zielen der Raumordnung übereinstimmt, handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung bzw. Maßnahme im Sinne der oben genannten Regelung.

Bei der Planaufstellung wird verzichtet auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Es kann verzichtet werden auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll durch Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

### **Planungsverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 die Aufstellung des

**Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Altstadt Wohnen I“ der Stadt Vetschau/ Spreewald** beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 12.12.2018.

Nach ursprünglicher Begrenzung des Plangeltungsbereiches auf das Flurstück 765 ist der Plangeltungsbereich um die Flurstücke 596 (teilweise bereits überbaute Ergänzungsfläche an der Ernst-Thälmann- Straße) und 48 (Anbindung aus Richtung Karl- Marx- Straße) der Flur 5 erweitert worden.



Abb. 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan

**Bisheriges Aufstellungsverfahren:**

- 22.03.2018 SVV – Aufstellungsbeschluss
- 28.01.2019 Planungskonzept
- 06.02.2019 Plananzeige, Voranfrage wesentlicher Planbedingungen
- 22.03.2019 Stellungnahmen
- 03.04.2019 Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt
- 03.04.2019 Bekanntmachung Informationsmöglichkeit für Bürger
- 16.04.2019 Informationsveranstaltung Bürger
- Mai 2019 Zuarbeiten und fachliche Abstimmungen
- 11.06.2019 Planvorentwurf Juni 2019

**Weiteres Aufstellungsverfahren:**

- Juni 2019 Beteiligung wichtiger Fachbehörden - § 4 Abs. 1 BauGB, eingeschränkter Umfang
- Juli 2019 Stellungnahmen
- August 2019 Erarbeitung Planentwurf unter Einarbeitung der Beteiligungsergebnisse
- Okt/Nov. 2021 Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinen zum Entwurf in der Fassung August 2021
- Okt/Nov. 2021 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung August 2021

Auf den Verzicht der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit, Bürger) und den eingeschränkten Umfang der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) wird hingewiesen – Rechtermächtigung siehe oben.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vetschau/ Spreewald ist rechtswirksam. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist somit eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Plangeltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Weitere Darstellungen des FNP werden nachrichtlich übernommen (z.B. Bodendenkmale, Stadtanierungsbereiche).

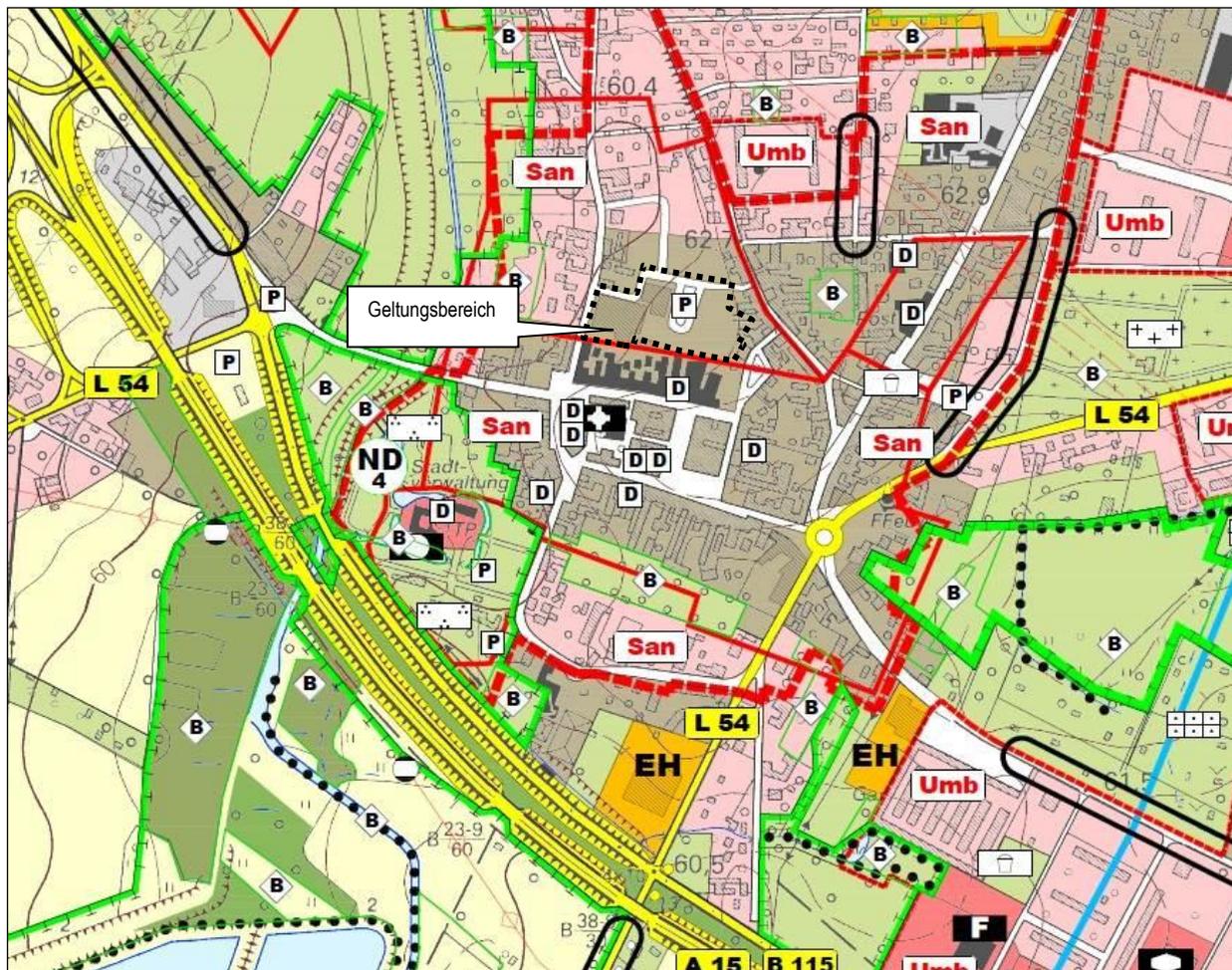


Abb. 2 - Auszug FNP

Die Planaufstellung erfolgt (für MU - Urbanes Gebiet) in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (MI).

Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird.

Eine Änderung/ Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

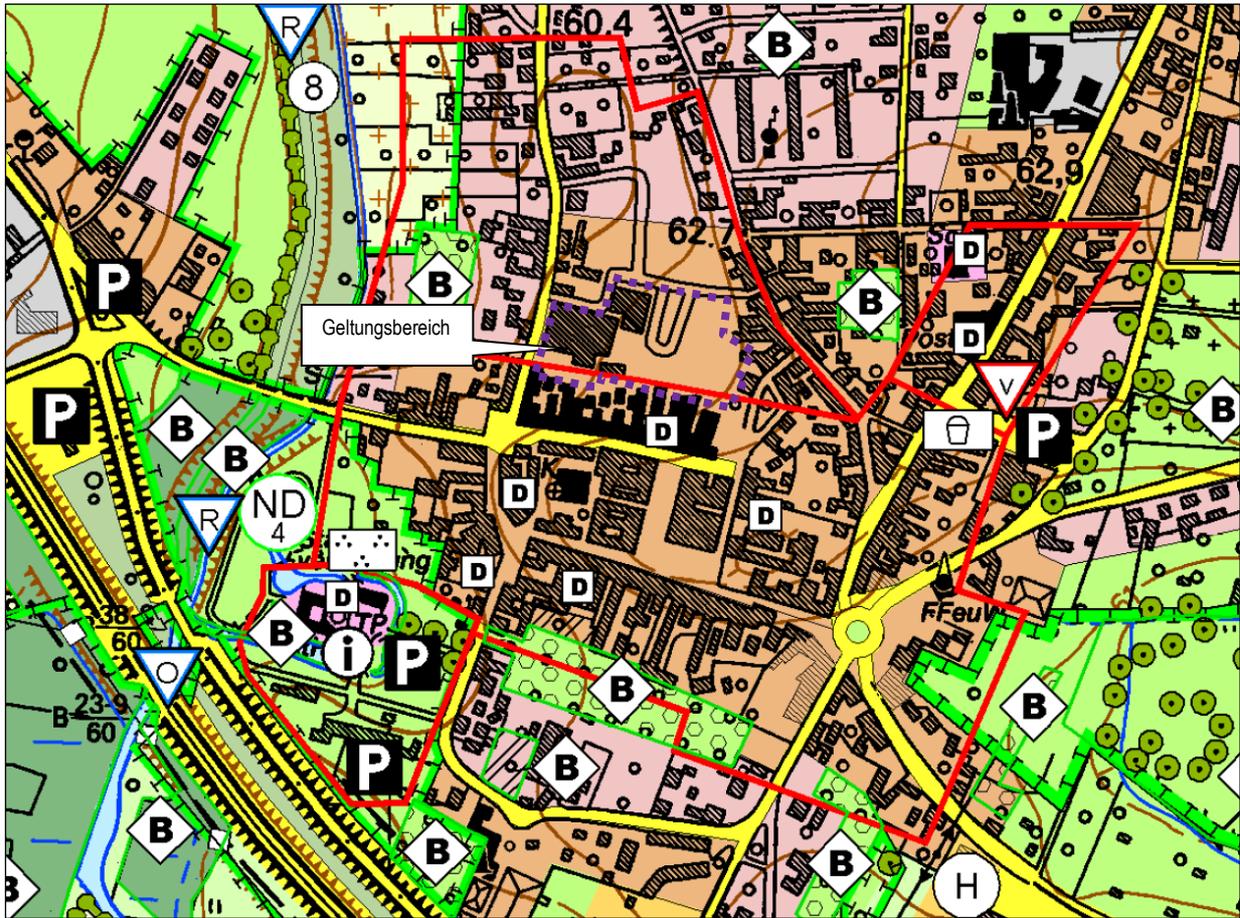


Abb. 3 - Auszug aus dem Landschaftsplan

Die Planinhalte des Bebauungsplanes entsprechen der landschaftsplanerischen Zielvorgabe aus dem Landschaftsplan. Eine Änderung/ Anpassung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

### 2.2.2 UVP/UP

Entsprechend § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltverträglichkeit des jeweiligen planungsrechtlichen Vorhabens zu prüfen.

Die Aufstellung des Planes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Dies ist zulässig, sofern neben anderen Bedingungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, erfolgt.

#### Zulässige Grundfläche (siehe Tabelle unter Punkt 2.6.1):

Fläche Plangeltungsbereich	9.724 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche (Abzug)	2.032 m <sup>2</sup>
Baugebiet (MU § 6a BauNVO)	7.692 m <sup>2</sup>
Ansatz GRZ – ohne GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	0,4 bis 0,6
Ansatz GR – GR nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	<b>4.177 m<sup>2</sup></b>

Die infolge der geplanten Festsetzungen des BP innerhalb des Geltungsbereiches und der Baugebiete zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt ca. 4.177 m<sup>2</sup> - Ansatz **OHNE** Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitungsoption).

#### UVP-Pflicht:

Es ist festzustellen, ob nach den §§ 5 bis 13 UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Einzel-UVP nach UVPG in der Vorhabenphase besteht.

Das UVP-Gesetz unterscheidet hier zwischen Vorhaben, die in der Vorhabenphase auf Grund der

gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind oder die auf Grund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls UVP-pflichtig sein können.

Das Planvorhaben wurde anhand Anlage 1 zum UVPG geprüft:

#### Punkt 18.7 Allgemeine Städtebauvorhaben

Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Fläche Baugebiet

7.692 m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

4.177 m<sup>2</sup>

-> Punkt 18.7.1 nicht zutreffend

Änderung mit Überschreitung mind. 100.000 m<sup>2</sup>

-> Punkt 18.7.2 nicht zutreffend

Änderung mit Überschreitung mind. 20.000 m<sup>2</sup>

Für die Planaufstellung ist eine UVP nicht erforderlich.

### **2.2.3 Raumordnung**

Die Festsetzungen des BP sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Planungsabsicht wurde bei der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** angezeigt, die Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Ziele der Landesplanung und Raumordnung legen für die Flächenausweisung neuer Baugrundstücke eindeutig den Fokus auf eine Innenentwicklung mit Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale, eine Nachverdichtung von Bebauung und Vermeidung extensiver Flächeninanspruchnahme.

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten – § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und unter Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption – Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B.
- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen sollen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden – § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B.

Den vorgenannten Vorgaben wird durch die Festsetzungen des BP Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches. Es werden bestehende innerörtliche Siedlungsflächen mit vorhandener Infrastruktur (äußere Erschließung) genutzt.

Die hier nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung beplanten Flächen werden nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial nach Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B angerechnet.

Eine Inanspruchnahme von Freiraum erfolgt nicht.

**Die Planungsabsichten lassen keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.**

Hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung ist darauf hinzuweisen, dass per 01.07.2019 der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg (LEP HR) in Kraft tritt. Nach Inkrafttreten des LEP HR wird das Ziel 5.5 – Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung – für die Planung Anwendung finden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch eine Änderung der raumordnerischen Bewertung der Planung nicht zu erwarten.

### **2.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, **wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.**

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unabhängig davon ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren sind die von der Planung berührten Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und die Landschaftspflege nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

### 2.3.1 Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB und BNatSchG

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (siehe nachfolgende Tabelle):.

Schutzgebiete	Betroffenheit
Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG Name / Nr.	-
Nationalparke § 24 BNatSchG Name / Nr.:	-
Biosphärenreservate § 25 BNatSchG Name / Nr.:	-
Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatSchG Name / Nr.:	-
Naturparke § 27 BNatSchG Name / Nr.:	-
Naturdenkmale § 28 BNatSchG Name / Nr.:	-
Geschützte Landschaftsbestandteile § 29 BNatSchG, Name / Nr.:	-
Geschützte Biotope § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG	-
EG-Vogelschutzgebiet § 32 BNatSchG Name / Nr.:	-
FFH-Gebiet § 32 BNatSchG Name / Nr.:	-

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Tab. 1 – Betroffenheit Schutzgebiete

### 2.3.2 Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölze, die gemäß der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL vom 12.09.2013) einem Schutzstatus unterliegen. Demnach sind geschützt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm,
- Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Rotbuche, Eberesche und Rotdorn mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm,
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken von geringerem Ausmaß, wenn sie als Ersatzpflanzungen nach einer Baumschutzverordnung oder -satzung in der jeweils geltenden Fassung, nach § 7 dieser Verordnung oder auf Grund des BNatSchG oder BbgNatSchAG gepflanzt wurden.

Gehölze befinden sich überwiegend in den Randbereichen/ im Bereich vorhandener Stellplätze.

Nr.	Baumart				Schutz nach § 2 (2)	Bemerkung
-----	---------	--	--	--	---------------------	-----------

		Stamm- durchmesser	Stamm- umfang	Durchmesser Kronentraufe	GehölzSchVO LK-OSL		
					Nr. 1 + 2	Nr. 5	
1	Eiche	1,10	3,45	18,00	X		
2	Ahorn	0,20	0,63	5,00		X	
3	Ahorn	0,25	0,79	5,00		X	
4	Ahorn	0,25	0,79	5,00		X	
5	Ahorn	0,25	0,79	5,00		X	
6	Ahorn	0,10	0,31	2,00		X	
7	Ahorn	0,15	0,47	4,00		X	
8	Obst	0,25	0,79	6,00		X	
9	Buche	0,15	0,47	4,00		X	
10	Buche	0,15	0,47	4,00		X	
11	Ahorn	0,25	0,79	5,00		X	
12	Buche	0,10	0,31	3,00		X	
13	Ahorn	0,25	0,79	6,00		X	
14	Ahorn	0,20	0,63	5,00		X	
15	Weide	0,10/ 0,15	0,31/ 0,47	5,00			
16	Ahorn	0,20	0,63	4,00		X	
17	Obst	0,25	0,79	6,00		X	
18	Obst	0,20	0,63	5,00		X	
19	Robinie	4x0,15	4x0,47	7,00	X		
20	Birke	0,30	0,94	6,00			
21	Weide	0,50	1,57	10,00	X		
22	Ahorn	0,15	0,47	3,00		X	Vitalität 2
23	Ahorn	0,15	0,47	1,00		X	Vitalität 3
24	Esche	2x0,15 2x0,20 2x0,25	2x0,47 2x0,63 2x0,79	9,00	X		
25	Esche	0,20/0,30/0,40	0,63/0,94/1,26	10,00	X		
26	Pappel	0,50	1,57	8,00	X		

Tab. 2 – Baumkataster

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. Soweit Inhalte der Planung den Verboten der GehölzSchVO LK OSL entgegenstehen (z.B. die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen einschließlich ihrer Wurzelbereiche), besteht zur Herstellung der Planungssicherheit das Erfordernis zur Zusicherung von Ausnahmegenehmigungen nach § 6 der VO für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand durch die zuständige uNB.

**Ein entsprechender Antrag an die uNB wird mit den Vorentwurfsunterlagen zum BP gestellt.**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein markanter Solitärbaum (Stieleiche), der als besonders wertvoller Laubbaum erhalten werden soll (siehe Erhaltungsgebot Planzeichnung).

Ein Ausgleich von Gehölzeingriffen im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich (siehe Punkt 2.3.8). Jedoch sind die Umweltbelange (hier Gehölzschutz) in die Abwägung einzustellen. Höherrangiges Recht ist zu beachten (Siehe auch Hinweis H8).

Die für Ersatzpflanzungen anererkennungsfähigen einheimischen Gehölzarten mit besonderer regionaler Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Anhängen A (Bäume) und B (Sträucher) der Begründung der GehölzSchVO LK OSL aufgeführt. Die Anlage 3 der aktuellen GehölzSchVO LK OSL beinhaltet ein Formular zur Anzeige erforderlicher Ersatzpflanzungen.

### 2.3.3 Wald

Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG des Landes Brandenburg sind nicht betroffen.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der klar fehlenden Betroffenheit von Waldflächen wird auf eine Beteiligung der unteren Forstbehörde verzichtet.

### 2.3.4 Biotope

Das Plangebiet umfasst einen großflächigen Einzelhandelsstandort mit entsprechenden großflächigen Stellplatzanlagen und Zufahrten im Zustand der Nutzungsaufgabe.

Die Versiegelung im Bestand beträgt ca. 85 % (8.185 m<sup>2</sup> von 9.724 m<sup>2</sup>) der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Grünflächen bestehen ausschließlich in Randstreifen des Grundstückes zu benachbarten Grundstücken sowie in Grünstreifen zur Gliederung der Stellplatzanlagen/ Zugangsflächen.



Abb. 4 - Luftbildausschnitt (Brandenburg-Viewer)

Biotopschlüssel mit FFH-LRT		S	G	R	Kurzcharakteristik
<b>FFH-LRT</b> (FFH-Lebensraumtyp): v - vollständig, pp - pars partim, teilweise, * prioritär Schutz (S): § - nach § 30 BNatSchG geschützt Gefährdung (G): RL - einzelne Biototypen der Gruppe/Untergruppe sind gefährdet/unterschiedlich stark gefährdet, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet Regenerierbarkeit (R): <b>S schwer regenerierbar:</b> schwer regenerierbar: Biototypen bzw. -komplexe, deren Regeneration nur in langen Zeiträumen (15-150 Jahre) wahrscheinlich ist; für die (Wieder-)Besiedlung durch bestimmte typische Pflanzen- und Tierarten sind fallweise deutlich längere Zeiträume zu veranschlagen. <b>B bedingt regenerierbar:</b> Biototypen bzw. -komplexe, deren Regeneration in kurzen bis mittleren Zeiträumen (etwa bis 15 Jahre) wahrscheinlich ist; für die (Wieder-)Besiedlung durch bestimmte biototypische Pflanzen- und Tierarten sind fallweise deutlich längere Zeiträume zu veranschlagen. <b>X keine Einstufung sinnvoll:</b> Biototypen bzw. -komplexe, bei denen die Beurteilung der Regenerationsfähigkeit nicht sinnvoll ist.					
Ruderalffuren					
03200	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenffuren (RS) (Straßenrand)			X	- Begleitbiotop (Randbereiche) - mit Pionier-, Gras- und Staudenffuren bestandene Flächen - stark gestörte Bodenverhältnisse, vorkommende Tier- und Pflanzenarten sind überwiegend den Ubiquisten (Allerweltsarten), Hemorochoren (Kulturfolgern) und Neophyten (Neusiedlern) zuzuordnen - <b>geringe – mittlere ökologische Bedeutung</b>
<b>Gehölzstrukturen:</b>					
wichtige Landschaftsstrukturelemente, Lebensraum, Nahrungsrevier, Brutstätte, Ansitz- und Singwarte, Rückzugsgebiete zahlreicher Tierarten, positive Wirkung auf Klima-, Boden- und Wasserhaushalt					
07130	Gehölzstreifen (BH)		RL	X - S	- Begleitbiotop - Baum-Strauch-Bewuchs in Randbereichen - <b>mittlere - hohe ökologische Bedeutung</b>
07150	Einzelbaum / Baumgruppen (BE)		RL	B - S	- Begleitbiotope - im Bereich der Stellplätze - <b>mittlere - hohe ökologische Bedeutung</b>

Biotopschlüssel mit FFH-LRT		S	G	R	Kurzcharakteristik
Frei-/Grünflächen					
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen PH			X	- Begleitbiotop - verwilderte Grünflächen im Bereich der Stellflächen - <b>geringe ökologische Bedeutung</b>
<b>Bebaute Gebiete und Verkehrsflächen:</b> nahezu vollständige Veränderung der natürlichen Standortverhältnisse durch Einebnung, Abgrabung, Auftrag von Fremdmaterialien, Überbauung, Betonierung, Pflasterung, Asphaltierung, starke anthropogene Prägung, <b>geringe ökologische Bedeutung gering wertig bis wertlos (Vollversiegelung)</b>					
12300	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (OGG)			X	- <b>Hauptbiotop</b> - z. Z. keine Nutzung - <b>geringe ökologische Wertigkeit</b>
12643	Parkplätze teilversiegelt			X	- Begleitbiotop - <b>ökologisch wertlos</b>
12654	Weg/Zufahrten versiegelt (OVVV)			X	- Begleitbiotop - asphaltierte Zufahrten - <b>ökologisch wertlos</b>

Tab. 3 – Zuordnung Flächen und Biotopschlüssel

Bis auf die Gehölzstrukturen, die dem Gehölzschutz unterliegen, sind keine geschützten Biotope vorhanden.

### 2.3.5 Artenschutz

Es ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange (z.B. Einhaltung von Verboten des Artenschutzes) in die Abwägung einzustellen. Höherrangiges Recht ist zu beachten.

Im Zuge der Planung erfolgte eine einfache örtliche Bestandsaufnahme zu geschützten Tierarten, insbesondere zu Fledermäusen, Reptilien und Brutvögeln.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde festgestellt:

- keine Indizien auf das Vorkommen von Fledermäusen
- keine Nachweise des Vorkommens der Zauneidechse
- keine sichtbaren Nachweise von Gebäudebrütern (keine Nester, keine Kotspuren)
- Gehölzgebundene Brutvögel (Allerweltsarten/ Siedlungsfolger) wurden angetroffen.

Potenzielle Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern, wie Verkleidungen, Traufkästen und Lebensräume der Zauneidechse sind im Plangebiet vorhanden. Demnach ist ein Vorkommen von besonders und streng geschützte Arten, insbesondere an Gebäude und Gehölze gebundener Tierarten, nicht vollständig auszuschließen. Zum Zeitpunkt zukünftiger Abriss- und Umbaumaßnahmen sowie Gehölzentfernungen könnten Tierarten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die den Vorschriften des § 44 BNatSchG unterliegen, betroffen sein.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt:

- Gehölzentfernung außerhalb der Brutperiode 01.03. – 30.09.
- Kontrolle potenzieller Lebensstätten vor Baubeginn (insbesondere bei Gebäudeabriss und Gehölzentfernungen) und Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen bei Feststellung geschützter Arten
- abgestimmte Bauzeitenregelungen sowie ggf. Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzquartieren bei Vorkommen geschützter Arten.

Bei den Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG darauf zu achten, dass es sich bei der Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzquartieren um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) handeln muss. Dazu müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- vollständige Wirksamkeit der Maßnahme bereits zum Eingriffszeitpunkt und dauerhaft darüber hinaus
- Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte (gleiche Qualität oder

besser)

- Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte
- Erfolgskontrolle mit etwaigen Korrekturmaßnahmen (Risikomanagement)

Vor allem der zeitliche Vorlauf für Ausgleichsmaßnahmen muss bei der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden.

Der Einbau großflächiger Verglasungen birgt ein Potential von Kollisionen der die umliegenden Gehölze bewohnenden bzw. nutzenden Vögel mit reflektierenden oder transparenten Glasflächen. Entsprechende Festsetzungen können allerdings nicht mit dem B-Plan ausgeschlossen werden. Auf solche Flächen sollte im Rahmen der Vorhabenplanung verzichtet werden bzw. es sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen.

Insbesondere betrifft dies Gestaltungsmaßnahmen wie Verzicht auf großflächige transparente oder spiegelnde Glasflächen ohne erkennbare Strukturierungen innerhalb oder vor den Fassaden (Verwendung von Rastern oder Musterungen), Verzicht auf transparente Glasecksituationen, Gestaltung von Oberlichtern anstelle großflächiger Glasfassaden, Verwendung von reflexionsarmem Glas (max. 15 % Reflexionsgrad), Neigung von Glasflächen, Vermeidung des rechten Winkels oder Zurücksetzen in Mauernischen.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb der nur rudimentär vorhandenen Grünflächen nicht festgestellt werden.

### **2.3.6 Gewässer- und Grundwasserschutz**

Zum Vorhaben werden der zuständige Wasser- und Bodenverband (WBV), das LfU sowie die untere Wasserbehörde gem. § 4 BauGB beteiligt.

Gewässer I. und II. Ordnung sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Grundwasserkörpers (GWK) Mittlere Spree B (HAV\_MS\_2). Der Geltungsbereich liegt im Bereich der maximalen Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss ([www.geo.brandenburg.de/boden](http://www.geo.brandenburg.de/boden)). Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

Der aktuelle Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt zwischen +57,5 m NHN und +58,0 m NHN (Stand: Montanhydrologisches Grundwasser-Monitoring 09/2021).

Auf die Anzeigepflicht gegenüber der uWB im Hinblick auf die Verwendung von Heizöl und Erdwärme (Sole- Sondierungen) zur Warmwasser- und Wärmeversorgung wird hingewiesen.

### **2.3.7 Bodenschutz**

In der Planung sind die Belange des Bodenschutzes gemäß Abfallrecht und gemäß Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Zum Vorhaben wurde und wird die untere Bodenschutzbehörde gem. § 4 BauGB beteiligt.

Im Plangebiet sind gemäß Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) keine Altlasten, Verdachtsflächen, Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Der Boden ist stark anthropogen geprägt (Einschränkung bzw. Verlust der Bodenfunktion durch die vorhandene Versiegelung).

Hinsichtlich der „Archivfunktion“ des Bodens sind bodendenkmalpflegerische Belange zu beachten (s. Pkt. 2.3.12).

### **2.3.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach**

### **Bundesnaturschutzgesetz.**

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen, höherrangiges Recht ist zu beachten (siehe Punkt 2.3).

Unter Beachtung § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB sind bei Um-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen sowie Leitungsverlegungen und Flächenversiegelungen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild (hier Stadtbild), Kultur- und Sachgüter zu schützen. Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überformung, Verlust von Vegetationsstrukturen und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.

### **2.3.9 Klimaschutz**

§ 1a Abs. 5 BauGB legt fest, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch die Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist. Belange des Klimaschutzes sind Bestandteil der Abwägung.

Die Stadt Vetschau Spreewald hat gemeinsam mit den Kommunen Burg (Spreewald), Calau und Lübbenau/Spreewald das „Regionale Energiekonzept Spreewalddreieck“ erarbeitet.

Dieses stellt eine Rahmenplanung und ein Koordinierungsinstrument dar. Das „Regionale Energiekonzept Spreewalddreieck“ setzt Leitlinien in der regionalen Energiepolitik und definiert Ziele und Maßnahmen, die von allen vier Kommunen gemeinsam umgesetzt werden sollen.

#### **Ziele der regionalen Energiepolitik Spreewalddreieck sind**

- Steigerung der Energieeffizienz
- Reduzierung des Energieverbrauchs bis 2020 (des Elektroenergieverbrauchs um 10 Prozent, des Wärmeverbrauchs um 20%)
- Reduzierung des energiebedingten CO<sup>2</sup>-Ausstosses
- Zuverlässige Energieversorgung
- Verstärkte Nutzung regenerativer Energie
- Erhöhung des Energiebewusstseins bei Eigentümern, Mietern und Unternehmern

Die Stadt- und Verkehrsentwicklungsplanung ist auszurichten auf kompakte Siedlungsstrukturen mit einer Orientierung auf die Innentwicklung der Stadt, auf Nutzungsmischung, kurze Wege und eine geringe Flächenversiegelung.

Durch den Ersatz ineffizienter Lampen und Leuchten, den Rückbau entbehrlicher Leuchtstellen, die Einführung einer Halbnachtschaltung (Reduzierung der Straßenbeleuchtung in der Nacht) und intelligente bedarfsangepasste Steuerung sowie ggf. Abschaltung der Leuchten an gering frequentierten Wegen lassen sich erhebliche Reduzierungen des Stromverbrauchs realisieren.

Bei Neubau oder umfassenden Sanierungsmaßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2014 zu berücksichtigen. Die Standards werden umgesetzt.

Die Erhaltung bzw. Wiedergewinnung von Grünflächen ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

### **2.3.10 Landschaftsbild**

Das Plangebiet umfasst weitestgehend bebaute Flächen mit rudimentären Grünflächenanteilen innerhalb einer Mischbaufläche. Der landschaftliche Wert (Vielfalt, Eigenart, Naturnähe) dieser Fläche ist stark eingeschränkt.

Durch die Aufstellung des BP mit seinen zukünftigen Festsetzungen wird die Situation stark verbessert. Der Anteil an überbauter bzw. versiegelter Fläche wird deutlich reduziert. Es werden zusätzliche Grünflächen geschaffen. Das Wohnumfeld und Stadtbild verbessern sich. Selbst bei (temporärem) Erhalt der großen Baukörper erfolgt keine Verschlechterung des Gestaltungsbildes.

Durch die Festsetzung der Gesamthöhe von Gebäuden als Höchstmaß wird die Einfügung in das Stadtbild und seine Sichtbeziehungen geschützt.

Mit der Wiedernutzbarmachung von Bauflächen im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

### **2.3.11 Mensch – Immissionsschutz**

#### **2.3.11.1 Immissionsschutz - Lärm**

Das Plangebiet ist eine Mischbaufläche, umgeben im Norden, Osten und Süden von

Mischbauflächen, im Westen von Wohnbauflächen – siehe FNP. Auf Grund der zentralen Lage und Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO bestehen im Vergleich zu Wohnbauflächen verringerte Schutzkriterien gegen Immissionen von außen.

### Immissionsschutz – Lärm und Planungsrecht

- MI angrenzend in südlicher Richtung (FNP + BP Stadtmitte + Bestandsnutzungen)  
MI angrenzend in östlicher Richtung (FNP + Bestandsnutzung)
- Immissionsrichtwerte gemäß Abschn. 6.1 TA Lärm  
für den Beurteilungspegel Lärm außerhalb von Gebäuden  
tags – **60 dB(A)** – 6 bis 22 Uhr  
nachts – **45 dB(A)** – 22 bis 6 Uhr (sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags)
- Immissionsrichtwerte gemäß rechtswirksamem BP Stadtmitte  
tags – **60 dB(A)** – 6 bis 22 Uhr – **TF 1.2.5 BP Stadtmitte**  
nachts – **50 dB(A)** – 22 bis 6 Uhr (sowie an Sa-, Sonn- und Feiertagen) – **TF 1.2.5 BP Stadtmitte**
- WA angrenzend in westlicher und nördlicher Richtung (FNP und Bestandsnutzung)
- Immissionsrichtwerte gemäß Abschn. 6.1 TA Lärm  
für den Beurteilungspegel Lärm außerhalb von Gebäuden  
tags – **55 dB(A)** – 6 bis 22 Uhr  
nachts – **40 dB(A)** – 22 bis 6 Uhr (sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags)
- MU – Urbanes Gebiet
- Immissionsrichtwerte gemäß Abschn. 6.1 TA Lärm  
für den Beurteilungspegel Lärm außerhalb von Gebäuden  
tags – **63 dB(A)** – 6 bis 22 Uhr  
nachts – **45 dB(A)** – 22 bis 6 Uhr (sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags)

An der bisherigen Grenze zwischen Mischgebiet (Marktbereich und Plangebiet im Süden und Osten) und Allgemeinem Wohngebiet (angrenzende Flächen in Richtung Westen und Norden) besteht ein Konflikt hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen, der durch die Festsetzung erhöhter zulässiger Pegel aus dem BP Stadtmitte noch verschärft wird und bei Ansatz der Werte TA Lärm für MU (63 dB(A) tags) noch zugespitzt würde.

Es bestehen keine Alternativen bzw. die Alternativen werden zusätzlich zur Anwendung gebracht:

- räumliche Trennung oder Freihalten von Abstandsflächen – in innerstädtischen Bereichen nicht realistisch umsetzbar, widerspricht der gewünschten Nutzungsmischung im MU, dem Charakter des stadtzentralen Bereiches und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Bauland auch in der Innenentwicklung
- Begrenzung der Nutzungszweckbestimmung – erfolgt bereits in Festsetzung 1.2.2 durch Ausschluss besonders lärmintensiver Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie), ein Ausschluss weiterer Nutzungen gefährdet die Typik MU
- Gliederung der Flächen – erfolgt über Festsetzung 1.2.7 – MU als Stufe zwischen MI und WA, eine zusätzliche Abstufung innerhalb des MU ist aus städtebaulicher Sicht und auf Grund der geringen Abmessungen des Plangebietes nicht sinnvoll
- aktive Schallschutzmaßnahmen – erfolgen z.B. über nutzungsgebundene Verringerung des Verkehrsaufkommens sowie den Ausschluss von Durchgangsverkehr Kfz.
- Zudem tritt durch die Aufgabe/ den Ausschluss der bisherigen Nutzung - großflächiger Einzelhandel - bereits eine wesentliche Verbesserung der Situation hinsichtlich Lärm ein.
- Im Vordergrund steht hier die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, 7c und 7i BauGB -> Der bestehende Konflikt darf durch die Planung nicht verschärft werden. Ziel ist im Gegenteil eine Abstufung der zulässigen Immissionswerte ausgehend vom Markt über das aktuelle Plangebiet zu den Wohngebieten und damit eine Entschärfung des Konfliktes.
- Das Mandat für Einschränkungen wird erteilt durch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
- *Es werden im Gebiet die unten angeführten Lärmpegel angestrebt, die auf ein abgestuftes Niveau als Mittelwert zwischen MI und WA abzielen.*  
*für den Beurteilungspegel Lärm außerhalb von Gebäuden*  
tags – MI (Stadtmitte) **60 dB (A)** ---- MU **57,5 dB (A)** ---- WA **55 dB (A)**  
nachts – MI (Stadtmitte) **50 dB (A)** ---- MU **45 dB (A)** ---- WA **40 dB (A)**

*Die Durchsetzung ist Sache der Vorhabenplanung. Erst auf dieser Ebene sind alle Eingangsparameter (wie z. B. technisch Anlagen, Anlieferbereiche, ...) bekannt.*

### Immissionsschutz - Verkehrslärm

Negative Auswirkungen aus Verkehrslärm von außen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Überregionale, regionale und zentrale gemeindliche Straßen sind nicht vorhanden. Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen – Ernst- Thälmann- Straße und Karl- Marx- Straße – wird sich durch den Wegfall der Nutzung für großflächigen Einzelhandel (REWE) im Plangebiet deutlich reduzieren.

Gleiches gilt für das Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) innerhalb des Plangebietes. Daher sind auch aus dem Plangebiet auf die angrenzenden Flächen keine negativen Auswirkungen, sondern wesentlich verbesserte Bedingungen zu erwarten.

Verkehr	Bestand Plangebiet	Planung Plangebiet
Nutzung	- Großflächiger Einzelhandel	- Wohnen (überwiegend) - nicht störende Geschäfts- u. Büronutzung, kleinteiliges Gewerbe, kleinteilige Nutzungen für Verwaltung, Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit, Sport
PKW- Stellplätze (siehe auch Punkt 2.5.1.2)	- Soll: 100 Stellplätze - Ist: 123 Stellplätze	- Soll: 83 Stellplätze Wohnen – 26 Stellplätze Sonst. – 57 Stellplätze - Ist: 83 Stellplätze
Frequentierung	- stark	- gering (Wohnen) - mäßig (Sonst. Nutz.)
LKW- Anfahrt	- 7,5 t - 40 t- LKW	- 3,5 t - 7,5 t
Frequentierung	- täglich, ggf. mehrfach	- sporadisch
Durchgangsverkehr	- JA	- NEIN

Tab. 4 - Verkehrsbelange – Bestand und Planung

### Immissionsschutz – Lärm aus Gewerbe

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Mischbaufläche in zentraler Stadtlage. Aus den allgemein zulässigen Nutzungen, auch für Gewerbe, Einzelhandel usw. ergeben sich keine Besonderheiten über die Betrachtungen zum Planungsrecht - siehe oben - hinaus.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen (Stellungnahme LFU vom 01.03.2019):

#### Räucheranlage der Vetschauer Wurstwaren GmbH

- 03226 Vetschau/ Spreewald – Bahnhofstraße 44
- Entfernung 280 m nordöstlich des Plangebietes
- Zulässige Beurteilungspegel: tags 62 dB(A) – nachts 47 dB(A)
- Schallimmissionsprognose: tags 59 dB(A) – nachts 47 dB(A)  
an nächstgelegene Wohnbebauung (Schönebegker Str. 10): tags 48 dB(A) – nachts 36 dB(A)
- Die Werte, von deren Verringerung auf Grund des noch höheren Abstandes vom Lärmemissionsort zum Plangebiet ausgegangen werden kann, liegen unter den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1d TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A) – nachts 45 dB(A))
- Es liegt keine unzulässige Lärmimmission im Plangebiet vor.

#### Lackieranlage der TransTec Vetschau GmbH

- 03226 Vetschau/ Spreewald – Juri- Gagarin- Straße 10
- Entfernung 800 m nordöstlich des Plangebietes
- Nachweisorte und zulässige Immissionsrichtwerte:  
Wohnbebauung (Straße der AWG 1-2): tags 55 dB(A) – nachts 40 dB(A)  
Wohnbebauung (Straße der AWG 13-15): tags 55 dB(A) – nachts 40 dB(A)  
Wohnbebauung (Juri- Gagarin- Straße 11-13): tags 55 dB(A) – nachts 40 dB(A)
- Die Werte, von deren Verringerung auf Grund des noch höheren Abstandes vom Lärmemissionsort zum Plangebiet ausgegangen werden kann, liegen unter den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1d TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A) – nachts 45 dB(A))
- Es liegt keine unzulässige Lärmimmission im Plangebiet vor.

#### Baumarkt/ Baustoffhandel (Pflanzenschutzmittellager) BAYWA

- 03226 Vetschau/ Spreewald – Stradower Weg

- Entfernung 900 m nordöstlich des Plangebietes
- Nachweisorte und zulässige Immissionsrichtwerte:  
Wohnbebauung (Stradower Weg 29): tags 60 dB(A) – nachts keine Nutzung
- Der Wert, von dessen erheblicher Verringerung auf Grund des wesentlich höheren Abstandes vom Lärmemissionsort zum Plangebiet ausgegangen werden kann, ist identisch mit dem Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1d TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A) – nachts 45 dB(A)).
- Es liegt keine unzulässige Lärmimmission im Plangebiet vor.

### 2.3.11.2 Immissionsschutz – Schadstoffe und Staub, Sonstige

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen (Stellungnahme LfU vom 01.03.2019):

Räucheranlage der Vetschauer Wurstwaren GmbH

- 03226 Vetschau/ Spreewald – Bahnhofstraße 44
- Entfernung 280 m nordöstlich des Plangebietes
- Emissionsbegrenzung: Cges = 0,05 kg/h Massenstrom Abgas aus Räucheranlage

Lackieranlage der TransTec Vetschau GmbH

- 03226 Vetschau/ Spreewald – Juri- Gagarin- Straße 10
- Entfernung 800 m nordöstlich des Plangebietes
- Begrenzung Verwendungsmenge: 25 kg/h Lösemittel
- Emissionsbegrenzung: Cges = 50 mg/m<sup>3</sup> bei 20.000 m<sup>3</sup>/h - Abgas/ Trocknung
- Emissionsbegrenzung: Cges = 50 mg/m<sup>3</sup> bei 10.000 m<sup>3</sup>/h - Abgas/ Abdunstzone
- Emissionsbegrenzung: Cstaub = 3 mg/m<sup>3</sup> bei 20.000 m<sup>3</sup>/h - Abgas/ Farbspritzzone

Bei der Installation von Solarmodulen ist zu beachten, dass diese weder für die Bevölkerung noch für den Luftverkehr zu erheblichen Störungen durch Blendungen führen dürfen.

Baumarkt/ Baustoffhandel (Pflanzenschutzmittellager) BAYWA

- 03226 Vetschau/ Spreewald – Stradower Weg
- Entfernung 900 m nordöstlich des Plangebietes
- Es finden keine relevanten Schadstoff- oder Staubemissionen statt.
- Die immissionsschutzrechtlichen Belange nach 12. BImSchV (Störfallverordnung) hinsichtlich der Lagerung von Pflanzenschutzmitteln sind gesondert zu betrachten (siehe unten).
- Die Emissionswerte, von deren teilweise erheblicher Verringerung ggf. bis zum nicht mehr messbaren Bereich auf Grund des höheren Abstandes vom Emissionsort zum Plangebiet ausgegangen werden kann, sind einzuhalten (incl. Nachweis- und Messpflicht) und damit für die angrenzenden und umgebenden Flächen als unbedenklich einzustufen.
- Es liegt keine unzulässige Schadstoffimmission im Plangebiet vor.

Negative Auswirkungen durch betriebsbedingte Staub- und Schadstoffemissionen von außen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch betriebsbedingte Staub- und Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet auf die umliegenden Flächen sind auf Grund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

### 2.3.11.3 Immissionsschutz – Störfallbetrachtung aus Nutzung BAYWA

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen (Stellungnahme LfU vom 01.03.2019), die der 12. BImSchV – Störfallverordnung – unterliegen.

Baumarkt/ Baustoffhandel (Pflanzenschutzmittellager) BAYWA

- 03226 Vetschau/ Spreewald – Stradower Weg
- Entfernung 900 m nordöstlich des Plangebietes

Das Pflanzenschutzmittellager unterliegt der Genehmigungspflicht nach Nr. 9.3.2V Anhang 1 der 4. BImSchV. Die genehmigte Lagermenge (Pflanzenschutzmittel) beträgt 229 t.

Es ist ein Achtungsabstand von 1.500 m anzuwenden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes.

Es ist darauf zu verweisen, dass die Belange hinsichtlich eines Störfallszenariums ausgehend vom BAYWA- Baumarkt, nicht relevant sind für die Bedingung aus § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB (siehe Punkt 2.1), da die Bedingung sachlich beschränkt wird auf schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG **bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.**

Bei dem vorliegenden BP, der mit den Darstellungen des genehmigten und rechtswirksamen FNP und den Zielen der Raumordnung übereinstimmt, handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung bzw. Maßnahme im Sinne der oben genannten Regelung.

Darüber hinaus sind jedoch die Umweltbelange in die Planung einzustellen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange sind zu prüfen hinsichtlich der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes.

Der Trennungsgrundsatz bzw. die damit zusammenhängenden Fragen der „Störfallproblematik“ sind **Gegenstand der planerischen Abwägung** gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Auswirkungen möglicher schwerer Unfälle oder Katastrophen, hier speziell aus der Nutzung des Pflanzenschutzmittellagers auf das Plangebiet, sind zu berücksichtigen.

Zunächst ist (mit Bezug auf Nr. 2.2.1 Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau) festzustellen, ob die Planung (Bebauungsplan) ein benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG darstellt:

- Es werden keine dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche geschaffen, da die insgesamt zulässige Geschossfläche innerhalb des Plangebietes 5.165 m<sup>2</sup> beträgt und davon im Erdgeschoss aller Gebäude mindestens 70 v.H. für andere als Wohnnutzungen festgesetzt sind (Festsetzung 1.2.4 – Wohnnutzung im EG auf maximal 30 v.H. begrenzt), so dass die anzusetzende Geschossfläche insgesamt unter dem Grenzwert liegt. -> **kein Schutzobjekt.**
- Auf Grund der Regelung zum Anteil der anderen als Wohnnutzungen und auf Grund der vielfältig zulässigen Nutzungen kann derzeit nicht konkret beurteilt werden, wie hoch der Anteil an öffentlichen Nutzungen sein wird und ob bei einer öffentlichen Nutzung die Anzahl von gleichzeitig mehr als 100 zusätzlichen Besuchern überschritten wird.
- Andere als Wohnnutzungen sind bei zulässigen 3 Vollgeschossen per Festsetzung auf das Erdgeschoss aller Gebäude beschränkt (Anteil 70 – 100 v.H. im Erdgeschoss). Davon abzuziehen sind nichtöffentliche Nutzungen (ohne Kundenverkehr, Gäste).
- Es wird eingeschätzt, dass die Anzahl von 100 zusätzlichen Besuchern gleichzeitig erreicht werden könnte, aber nicht wesentlich überschritten wird. -> **Grenzbereich Schutzobjekt.**

**Das Störfallpotenzial / Gefährdungspotenzial für das Plangebiet ist somit zu betrachten.**

#### **Nutzung mit Störfallpotenzial**

- Lagerung von bis zu 229 t Pflanzenschutzmitteln in pulverförmiger oder flüssiger Konsistenz
- Lagermenge schwankt abhängig von tagesaktuellen Liefer- und Verkaufsmengen unterhalb der zulässigen Gesamtmenge
- Lagerung soll auch zukünftig erfolgen (kein Zeithorizont Nutzungsende)

#### **Gefährdungspotenzial**

- Unfallereignis: Feuer, Wasserschaden (Extremwetterlagen) oder mechanische Beschädigung von Aufbewahrungsbehältnissen mit der Folge des Austretens von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Bestandteilen und Eintrag in Luft und/ oder Boden.
  
- Feuer
- mäßige Wahrscheinlichkeit
- mittlere Brandlasten – Baustoffhandel
  
- Wasser/ Extremwetterlage
- geringe Wahrscheinlichkeit
- keine Hochwassergefährdung
- massive Gebäude, keine freie Lage in der bewitterten Landschaft
- technische Niederschlagswasserableitung vorhanden
  
- Mechanische Behälterbeschädigung
- geringe Wahrscheinlichkeit
- geringer Fahrzeugverkehr, kleine Transportmittel, vergleichsweise geringe Objektgröße

#### **Maßnahmen BAYWA zur Vermeidung/ Minimierung von Auswirkungen:**

- Der Betrieb des Pflanzenschutzmittellagers erfolgt ausschließlich im Rahmen der geltenden Genehmigungen, gemäß geltendem Recht und entsprechend dem Stand der Technik.
- Im Betrieb BAYWA erfolgen alle baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen gemäß dem Erfordernis zur Vermeidung bzw. Minimierung von Gefährdungssituationen.

- Baulich:
- Vor- und Rückhaltebecken Löschwasser mit 30 m<sup>3</sup> Wasser
- Lagernutzung in massiven Gebäuden
- Ausführung Fußboden bautechnisch geeignet für chemische Belastungen
  
- Technisch:
- Brandmeldeanlage mit direkter Aufschaltung auf die Feuerwehr (Leitstelle Landkreis OSL)
- Überwachungsanlage für das Austreten von Gefahrstoffen mit Ansteuerung von sicherheitstechnischen Anlagen (Auslaufschutz, Lüftung usw.)
  
- Organisatorisch:
- strikte Einhaltung der Lagerungsvorschriften für Pflanzenschutzmittel
- Innerbetriebliche Regularien und Abläufe (Gefährdungsbeurteilung, Unfallplan)
- Regelmäßige Einweisung der Mitarbeiter zur Vermeidung bzw. zum Verhalten bei Unfällen
- Arbeitsschutzbekleidung auch für Gefährdungssituationen

#### **Maßnahmen Stadt/ Rettungskräfte/ Feuerwehr zur Vermeidung/ Minimierung von Auswirkungen:**

- 2 Standorte FFW direkt in Vetschau (Stadt und Märkischeheide) plus 10 weitere Ortswehren
- Im Gefahrenfall erfolgt sofort die Alarmierung der Gefahrstoffeinheit des Landkreises OSL (Spezialeinheit für den Einsatz bei atomaren, biologischen und chemischen Gefahrenstoffen).
- Grundlage: Gefahren- und Risikoanalyse/ Gefahrenabwehrbedarfsplan der Stadt Vetschau/ Spreewald vom September 2008 (derzeit in Überarbeitung - Entwurf, Änderungsbeschluss voraussichtlich noch in 2019) mit integrierter Behandlung von Gefahren z.B. bei Extremwetterlagen, Gefahrstofffreisetzung und Großbränden

#### **Allgemeine Bedingungen zur Vermeidung/ Minimierung von Auswirkungen:**

- Relativ großer Abstand von 900 m zum Ereignisort (Gefährdungsquelle in 60% Achtungsabstand)
- Eingeschränktes Ausbreitungspotenzial von Gefahrstoffen im Boden (stoffliche Übertragung über große Entfernungen)
  
- hoher Bebauungsgrad und Nutzungsgrad der Flächen zwischen BAYWA und Plangebiet – keine Einzelgefährdung des Plangebietes, sondern zentrale Lage in Stadtgebiet mit Einbettung in Bedingungen der Gesamtstadt innerhalb Achtungsabstand

#### **Maßnahmen bzw. Inhalte der Planung des Bebauungsplanes zur Vermeidung/ Minimierung von Auswirkungen:**

- Keine Nutzungen mit großer Anzahl von besonders schutzbedürftigen Personen (Kita, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeheime) im Plangebiet
- Die im Plangebiet (MU 1.2) in Errichtung befindliche Pflege- und Betreuungsstation dient der Betreuung und Beschäftigung von Senioren ohne oder mit geringer Pflegestufe als Tagesaufenthalt/ Kurzaufenthalt (max. 08.00 – 16.00 Uhr, ohne Übernachtung). Es erfolgt keine Pflege von Liegendpatienten oder Intensivpatienten.
- Unterbringung der öffentlichen Nutzungen ausschließlich im Erdgeschoss (kurze und barrierefreie Fluchtwege).
- Gute Verkehrsanbindung mit ausreichend Fahrzeugstellplätzen sowie direkte Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Rettungskräfte.

#### **Gefährdungseinschätzung**

- Durch BAYWA, Stadt und alle weiteren Beteiligten sind die maximal möglichen aktiven und passiven Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen bereits wirksam.
- BAYWA, Feuerwehr und Stadt sind auf etwaige Gefährdungssituationen vorbereitet.
- Das Risiko des Entstehens einer Gefährdung am Standort BAYWA wird durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen auf ein unvermeidbares Mindestmaß reduziert.
- Der Betrachtungsort (Plangebiet) befindet sich an der unteren Grenze der Status- Definition als Schutzobjekt.
- Die am Betrachtungsort (Plangebiet) möglichen Auswirkungen sind als sehr gering einzuschätzen und entsprechen in ihrer Wahrscheinlichkeit und dem möglichen Umfang dem allgemeinen unvermeidbaren Gefährdungsrisiko in Städten.
- Der angemessene Schutzabstand wird gewährleistet.
- Innerhalb des Plangebietes ist keine „Nutzung mit einer großen Anzahl von schutzbedürftigen Personen“ vorgesehen.

**Im konkreten Fall kann die Stadt davon ausgehen, dass das MU-Gebiet keine „empfindliche Nutzung“ im Sinne der gesetzlichen Vorgaben ist. Das Wohnen wird hier nicht dominieren. Vorhaben die einem schutzbedürftigen Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG vorbehalten sind, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Gebiet nicht zulässig. Im konkreten Fall handelt es sich nicht um eine „heranrückende empfindliche Nutzung“, welche die bestehende Situation hinsichtlich der Störfallfragen ändert. Es können keine Konflikte entstehen, die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes zu bewältigen wären.**

### **2.3.12 Denkmalpflegerische Belange**

Zum Vorhaben werden die untere Denkmalbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Denkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege) beteiligt.

Die Angaben zu Bodendenkmalen und Einzeldenkmalen beruhen auf dem Stand der Denkmalliste Brandenburg vom 31.12.2017. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste einer laufenden Aktualisierung unterliegt und die Aufführung von Denkmalen daher unvollständig sein kann.

#### **Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Bodendenkmalfläche Nr. 80168 "Schönebegk, Dorfkern Neuzeit".

Das Erfordernis für denkmalrechtliche Erlaubnisse im Zuge von Einzelvorhaben ist gegeben. Inhalte und Ausarbeitungsgrad entsprechender Antragsunterlagen sind während der Planungsphase mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf das Verhalten bei Bodenfunden wird auf dem Plandokument verwiesen (Hinweis H.2).

#### **Baudenkmale/ Einzeldenkmale**

Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht betroffen. Südlich des Plangebietes sind Baudenkmale vorhanden (Markt 26-27, Doppelkirche Kirchplatz 1). Es ist davon auszugehen, dass durch die unmittelbare Nähe zum Altstadtkern den Belangen des Stadtbildes erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen ist.

Das Erfordernis für denkmalrechtliche Erlaubnisse im Zuge von Einzelvorhaben ist gegeben. Inhalte und Ausarbeitungsgrad entsprechender Antragsunterlagen sind während der Planungsphase mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **2.3.13 Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungssatzung**

Die Satzung der Stadt Vetschau über die Erhaltung baulicher Anlagen (**Erhaltungssatzung** nach § 172 BauGB vom 05.08.1992) gilt für das gesamte Plangebiet und dient der Erhaltung des Ortskerns der Stadt Vetschau/ Spreewald. Die besonderen Regelungen zur Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen sind zu beachten.

Die **Sanierungssatzung** nach § 142 BauGB der Stadt Vetschau/ Spreewald (Bekanntmachung 13.06.1998) zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ gilt für das gesamte Plangebiet.

Sanierungsziele sind:

- Erhaltung und Wiederherstellung der historischen baulichen Struktur
- Erhaltung und Schutz der bestehenden historischen Struktur des Altstadtgrundrisses und stadtbildtypischen Gebäude und Anlagen
- Sanierung und Aufwertung des Schlosses und seiner Nebengebäude zu einer attraktiven Begegnungs- und Veranstaltungsstätte mit regionaler Bedeutung (Konzerte, Ausstellungen)
- Sanierung des ehemaligen Ratskellers unter Berücksichtigung der Wiederbelebung des Marktplatzes
- Wiederbebauung der Marktplatz-Nordseite

Der BP bedarf also der Berücksichtigung der sanierungsrechtlichen Belange und der sanierungsrechtlichen Zustimmung der Stadt Vetschau/ Spreewald (Planinhalte BP dürfen die Durchführung der Satzung nicht unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen der Satzung zuwiderlaufen - § 145 Abs. 2 BauGB).

Aus diesem Grund ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die sanierungsrechtliche Stellungnahme der Stadt einzuholen.

Der Plangeltungsbereich BP liegt formal teilweise innerhalb des förmlich festgelegten Geltungsbereiches der **Gestaltungssatzung** Altstadt Vetschau/ Spreewald vom 15.08.2003 (Bekanntmachung).

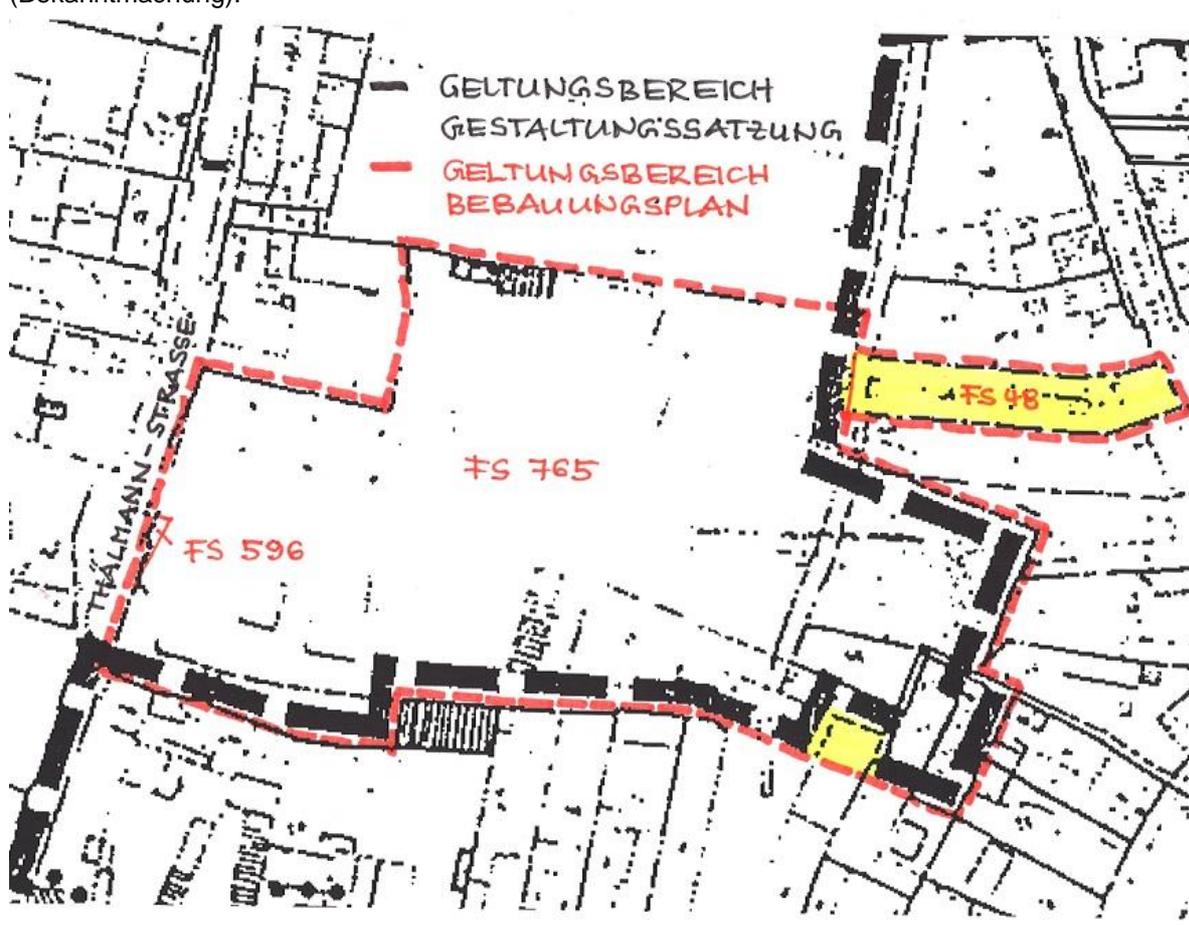


Abb. 5 - Überschneidung Geltungsbereiche Bebauungsplan und Gestaltungssatzung – gelbe Mark.  
(Eintrag auf Auszug Geltungsbereich Gestaltungssatzung – Satzungs exemplar)

Die betreffenden Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind das Flurstück 48 und ein kleiner Teil des Flurstückes 765 am Südrand des BP.

#### Flurstück 48

- 462 m<sup>2</sup>
- Das Flurstück wurde in die Gestaltungssatzung einbezogen, da es auch eine Baulücke in der westseitigen Bebauung der Karl- Marx- Straße darstellte und ohne gegensätzliche rechtliche Regelung jederzeit bebaut werden könnte.
- Durch die tatsächliche Nutzung, insbesondere jedoch durch die aktuelle Festsetzung im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche ist eine Bebauung mit Gebäuden ausgeschlossen, so dass alle Regelungen der Gestaltungssatzung zu Gebäuden (§ 2 - § 8) als nicht relevant zu beurteilen sind.
- Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf Baugrundstücke, so dass für die Verkehrsfläche auch keine sachliche Relevanz besteht hinsichtlich
  - § 9 Werbeanlagen und Warenautomaten
  - § 10 Außenanlagen der Baugrundstücke
  - § 11 Einfriedungen.

#### Flurstück 765 (Teilfläche)

- $(10\text{ m} + 5\text{ m}) / 2 \times 12\text{ m} = 90\text{ m}^2$  (von 9.252 m<sup>2</sup>)
- Die betreffende Fläche wurde in die Gestaltungssatzung einbezogen, da sie zum Zeitpunkt der Aufstellung Gestaltungssatzung Teil des Baugrundstückes Markt 26-27 (heute Flurstück 652) und mit einer zum Baugrundstück gehörenden Scheune bebaut war.
- Mittlerweile wurde diese Fläche dem Flurstück 765 zugeordnet und die Bebauung beseitigt. Seit 1995 ist es Bestandteil der Stellplatzanlage REWE.
- Da die Zugehörigkeit zum Grundstück Markt 26-27 (regelungsbedürftiger Bereich Markt) beendet wurde, entspricht die Gültigkeit der Gestaltungssatzung für diesen kleinen Teilbereich des MU

(1,17% von 7.692 m<sup>2</sup>), der zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, nicht mehr der ursprünglichen Intention und kann keine prägende Relevanz entwickeln.

Beide Teilflächen haben durch Katasterneuordnung, Änderung der Nutzungsart und Festsetzungen des aktuellen BP den katastermäßigen, städtebaulichen, funktionalen und baulichen Bezug zu den für die Satzung relevanten Flächen verloren und sind eigenständig von diesen nutzbar.

Sie gehören nunmehr zum Plangeltungsbereich, dessen Flächen der Verordnungsgeber Gestaltungssatzung begründet aus deren Geltungsbereich „herausgehalten“ hat.

Eine formale Gültigkeit der Gestaltungssatzung ist somit rechtlich bestehend, jedoch praktisch nicht relevant.

## **2.4 Weitere rechtliche Vorgaben/ Belange**

### **2.4.1 Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen**

Für die öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen/ Verkehrsflächen und für die öffentlich zugänglichen Gebäudeteile sind behindertengerechte bzw. barrierefreie Ausbildung der Räume und Flächen von Belang.

Die Inhalte der DIN 18 040 werden im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen umgesetzt. Die Zugänglichkeit des Gebietes wird barrierefrei gewährleistet.

Bei Bauplanungen für betreutes Wohnen, medizinische Einrichtungen und öffentliche Einrichtungen sollte das Gesundheitsamt des Landkreises OSL rechtzeitig in die Planung einbezogen werden.

### **2.4.2 Brandschutz**

Die Errichtung der Gebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgt nach den Regelungen der BbgBO und weiterer Vorschriften.

Hinsichtlich des konstruktiven Brandschutzes ist hier insbesondere auf die Regelungen zu Feuerwiderstand und Brennbarkeit von Bauteilen zu verweisen. Die Vorgaben zu Fluchtwegen innerhalb und außerhalb von Funktionseinheiten sind einzuhalten.

**Die brandschutztechnischen Belange sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen und zu behandeln.**

Berücksichtigt werden die Belange der Muster- Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr. Erforderliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr werden durch die privaten Verkehrsflächen bzw. innerhalb der Baugebiete gewährleistet.

Die Hauptzufahrt erfolgt dabei wie für den öffentlichen Verkehr über die Ernst- Thälmann- Straße (ständige öffentliche Zufahrt zum Plangebiet).

Die Zufahrt aus Richtung Karl- Marx- Straße wird für den öffentlichen Fahrverkehr geschlossen, ist jedoch als Zufahrt für Feuerwehr bzw. Rettungsdienst nutzbar. Die technische Umsetzung (z.B. über verschließbare klappbare Poller an der Grenze zwischen Flurstück 48 und 765) ist noch nicht abschließend geklärt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert (Auskunft der Stadt liegt vor).

Konkrete Angaben siehe Punkt 2.5.2.4.

### **2.4.3 Kampfmittel/ Fundmunition**

Der Landkreis OSL wurde und wird im Planverfahren beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist gemäß Mitteilung des Landkreises OSL nicht erforderlich.

Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Für das Baugrundstück gibt es keinen Kampfmittelverdacht. Auf Regelungen bei Funden wird hingewiesen.

### **2.4.4 Bergrecht/ Bergbaufolge**

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) sowie die LMBV mbH werden im Planverfahren beteiligt.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der maximalen Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht in berg- oder eigentumsrechtlicher Verantwortung der LMBV mbH. Anlagen der LMBV mbH sind nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung bergbaulicher Belange durch die Planung erfolgt nicht.

## **2.4.5 Sonstige Belange**

Die Industrie- und Handelskammer Cottbus wird im Verfahren beteiligt.

Eine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. landwirtschaftlicher Nutzungen erfolgt nicht.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der klar fehlenden Betroffenheit von Landwirtschaftsflächen wird auf eine Beteiligung des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung verzichtet.

## **2.4.6 Rechtsgrundlagen**

Zu den Rechtsgrundlagen wird auf die Auflistung derselben auf dem späteren Plandokument verwiesen.

## **2.5 Erschließungs- und Baukonzept**

### **2.5.1 Erschließung – Verkehr**

#### **2.5.1.1 Fließender Verkehr**

Das bestehende Grundstück ist erschlossen durch die Anbindungen/ Zufahrten aus Richtung Ernst-Thälmann- Straße (Westen) und Karl- Marx- Straße (Osten). Bisher werden beide Zufahrten für die Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs genutzt. Dabei ist davon auszugehen, dass bisher überörtlicher Verkehr überwiegend über die L 49 und die Berliner Straße und weiter über die Ernst- Thälmann- Straße Zugang zum Plangebiet erhielt und der innerstädtische Verkehr überwiegend über die Karl- Marx- Straße angebunden war.

Für die im Rahmen der Planaufstellung geänderte Nutzung des Plangebietes soll die Verkehrsanbindung geändert werden.

Mit der Beendigung der Nutzung für großflächigen Einzelhandel in Änderung zu Wohnnutzung und nicht störender (kleinteiliger) gewerblicher Nutzung, z.B. Büronutzungen, medizinische Dienstleistungen usw., ist eine erhebliche Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs zum/ aus dem Plangebiet zu erwarten.

Zudem soll zukünftig Durchgangsverkehr (LKW, PKW) vermieden werden.

#### **Zufahrt Ernst- Thälmann- Straße**

Als Hauptzufahrt soll die Anbindung an die Ernst- Thälmann- Straße erhalten bleiben für öffentlichen Fahrverkehr (Kraftfahrzeuge) sowie als Radweg und Gehweg. Dadurch soll vermieden werden, dass der Hauptverkehr, insbesondere aus Richtung L 49, über den Altstadt kern/ Markt zugeleitet wird. Zudem steht in der Ernst- Thälmann- Straße (Einmündungsbereich) ein großzügigerer Straßenraum zur Verfügung.

#### **Anlieferungszone Ernst- Thälmann- Straße**

Die bisherige Anlieferungszone für den REWE- Markt in der Ernst- Thälmann- Straße (neben Haus Nr. 1) soll geschlossen werden.

#### **Zufahrt Karl- Marx- Straße**

Die Zufahrt aus Richtung Karl- Marx- Straße wird für den öffentlichen LKW- und PKW- Verkehr geschlossen. Geplant ist hier eine Nutzung als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie als Radweg und Gehweg.

Für die Zufahrt zum Plangebiet und die Verteilung des Verkehrs zu den Baugebieten werden Flächen als private Verkehrsfläche in einer Breite von 6,0 bis 10,0 m festgesetzt. Für eine mögliche spätere Anbindung der Bedburger Straße in Richtung Norden wird die Verkehrsfläche bis an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches herangeführt.

Eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Daher werden innerhalb der Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

#### **Sonstige Anbindungen**

Für die Verbindung zum Hofdurchgang Markt 26-27 werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,0 m (siehe Bebauungsplan Stadtmitte) für einen Rad- und Gehweg festgesetzt. Eine weitere Verteilung des Verkehrs hin zu Einzelnutzungen (Gewerbeeinheiten, Wohneinheiten) erfolgt ausgehend von der Verkehrsfläche innerhalb der Baugebiete.

**Technische Hinweise**

Hinsichtlich der Befahrbarkeit der privaten Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr ist allgemein und insbesondere für den Fall des Rückbaus der Gebäude in MU 1.1 und/oder MU 1.2 bei der baulichen Ausbildung der Verkehrsanlagen sicherzustellen, dass die Befahrbarkeit den technischen Anforderungen an die Befahrung durch dreiachsige Müllentsorgungsfahrzeuge, Feuerwehrfahrzeuge und Fahrzeuge im Anlieferungsverkehr gewährleistet ist.

Fahrwegbreiten und Schleppradien sind (bei Erhalt des Gebäudebestandes im möglichen Rahmen) entsprechend auszugestalten. Notwendige Sichtfelder sind zu beachten. Es gilt die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Ausgabe 2006.

**2.5.1.2 Ruhender Verkehr**

Für die Belange des ruhenden Verkehrs gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald. Alle für die Gebietsnutzung notwendigen Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete/ Baugrundstücke bzw. innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Stellplätze – nachzuweisen.

<b>Stellplatzermittlung Bestand - Nutzung (maximale Auslastung)</b>				
<b>MU</b>	<b>Nutzung</b>	<b>StPl. Satzung</b>	<b>Soll Einzel</b>	<b>Soll gesamt</b>
MU 1.1	REWE – ohne Glasdach Grundfläche Bestand 1.998 m <sup>2</sup> GR x 0,80 = NF 1.599 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche 1.200 m <sup>2</sup>	3.2	1 je 20 m <sup>2</sup> NF	80 SP
MU 1.2	Anbau Gewerbe Grundfläche Bestand 723 m <sup>2</sup> GR x 0,80 = NF 579 m <sup>2</sup>	2.2	1 je 30 m <sup>2</sup> NF	20 SP
<b>Soll</b>				<b>100 SP</b>
<b>Ist</b>	<b>im Baugebiet innerhalb der Verkehrsfläche</b>			<b>92 SP 31 SP 123 SP</b>

<b>Stellplatzermittlung Planung - Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl (max. Auslastung)</b>				
<b>MU</b>	<b>Nutzung</b>	<b>StPl. Satzung</b>	<b>Soll Einzel</b>	<b>Soll gesamt</b>
MU 1.1	Grundstück 3.688 m <sup>2</sup> GFZ 0,7 GF zulässig 2.582 m <sup>2</sup>			
	im EG GFZ 0,3 GF zulässig 1.106 m <sup>2</sup> GF x 0,80 = NF 885 m <sup>2</sup>	10.3	1 je 30 m <sup>2</sup> NF	30 SP
	im 1. + 2. OG GFZ 0,4 GF zulässig 1.476 m <sup>2</sup> GF x 0,80 = NF 1.181 m <sup>2</sup> 12 WE bis 100 m <sup>2</sup> NF	1.1	1 je WE	12 SP
MU 1.2	Grundstück 1.814 m <sup>2</sup> GFZ 0,7 GF zulässig 1.270 m <sup>2</sup>			
	im EG GFZ 0,3 GF zulässig 544 m <sup>2</sup> GF x 0,80 = NF 436 m <sup>2</sup>	10.3	1 je 30 m <sup>2</sup> NF	15 SP
	im 1. + 2. OG GFZ 0,4 GF zulässig 726 m <sup>2</sup> GF x 0,80 = NF 581 m <sup>2</sup> 6 WE bis 100 m <sup>2</sup> NF	1.1	1 je WE	6 SP
MU 1.3	Grundstück 2.190 m <sup>2</sup> GFZ 0,6 GF zulässig 1.314 m <sup>2</sup>			

	im EG GFZ 0,2 GF zulässig 438 m <sup>2</sup> GF x 0,80 = NF 351 m <sup>2</sup>	10.3	1 je 30 m <sup>2</sup> NF	12 SP
	im 1. + 2. OG GFZ 0,4 GF zulässig 876 m <sup>2</sup> GF x 0,80 = NF 701 m <sup>2</sup> 8 WE bis 100 m <sup>2</sup> NF	1.1	1 je WE	8 SP
<b>Soll</b>				<b>83 SP</b>
<b>Ist</b>	<b>im Baugebiet innerhalb der Verkehrsfläche</b> Thälmann-Str. – Westseite MU 1.1 Verkehrsfläche - Nordseite MU 1.1 MU – Ostseite Zufahrt MU 1.3			<b>51 SP</b> <b>20 SP</b> 4 SP 5 SP 3 SP <b>83 SP</b>

Tab. 5 – Ermittlung Stellplatzbedarf nach Stellplatzsatzung

Das Flächenpotenzial bzw. die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für den Erhalt/ die Errichtung/ den Nachweis von notwendigen Stellplätzen ist ausreichend, selbst für eine vollständige Auslastung der zulässigen Grund- bzw. Geschossflächen und weiter mit der Folge nutzungs- und nutzflächenabhängiger Stellplatzbedarfe.

In der Bestandsnutzung stand einem SOLL von 100 Stellplätzen (Stellplatzsatzung) ein IST von 123 Stellplätzen gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass diese 23 Stellplätze allgemein öffentlich genutzt wurden.

Es existiert jedoch keine rechtliche Bindung für diesen öffentlich nutzbaren, jedoch privat errichteten und unterhaltenen sowie in privatem Eigentum befindlichen Stellplatzüberschuss. Hier ist nach allgemeinem Verständnis den privaten Eigentümerinteressen - private bauliche Nutzung und damit verbunden Deckung des Stellplatzbedarfes im Plangebiet - im Sinne der Innenstadtstärkung durch städtebauliche Umgestaltung in Privatinitiative Vorrang vor der Sicherung weniger öffentlicher Stellplätze einzuräumen.

## 2.5.2 Erschließung – Stadttechnik

Im Verfahren erfolgte und erfolgt eine Beteiligung aller Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die nachfolgenden Angaben werden begleitend ergänzt.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass für bestehende Leitungstrassen notwendige Abstandsregelungen und jeweilige technische Bestimmungen zu Schutzstreifen, Schutzabständen und Einschränkungen hinsichtlich Überbauung und Bepflanzung beachten sind.

### 2.5.2.1 Schmutzwasser

Gemäß § 54 (1) WHG gelten als Schmutzwasser

- das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser sowie auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

Gemäß der nach § 66 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen.

- Anschluss an den öffentlichen Kanal des WAC – Wasser- und Abwasserzweckverband Calau – ist bereits vorhanden im Bereich der Ernst- Thälmann- Straße.
- Die technische Lösung der Schmutzwassersammlung und -ableitung auf privaten Bauflächen bis hin zur Einleitung in den öffentlichen Kanal des WAC ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger und ggf. der uWB abzustimmen.

### 2.5.2.2 Niederschlagswasser

Gemäß der nach § 66 Abs. 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswasser verpflichtet

- soweit die Satzung der Gemeinde oder des Zweckverbandes (WAC) dies vorsieht oder
  - soweit eine erlaubnisfreie Benutzung oberirdischer Gewässer nach § 43 Abs. 1 Satz 2 oder des Grundwassers auf der Grundlage einer Verordnung nach § 46 Abs. 2 WHG erfolgt.
- Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG sind die Gemeinden abwasserbeseitigungspflichtig (betreffend Niederschlagswasser).

### Dachflächen - Bestand

- Für die im Bestand vorhandenen Dachflächen der Gebäude in den Baufeldern MU 1.1 und MU 1.2 besteht eine zentrale Entwässerung (Innenentwässerung der Flachdachflächen) **mit vollständiger Einleitung/ Anschluss** in die privaten Entwässerungsanlagen im Plangebiet (Kanal mit entsprechenden Schächten) und weiter **an den öffentlichen Regenwasserkanal** der Stadt Vetschau/ Spreewald in der Ernst- Thälmann- Straße.

### Befestigte Flächen - Bestand

- Für das im Bestand auf befestigten Flächen (Stellplatzanlagen, Fahrwege, Wege usw.) anfallende Niederschlagswasser in allen Baufeldern MU und den privaten Verkehrsflächen auf Flurstück 765 (nicht auf Flurstück 48!) besteht eine zentrale Entwässerung **mit vollständiger Einleitung/ Anschluss** mittels Rinnen und Bodeneinläufen in die privaten Entwässerungsanlagen im Plangebiet (Kanal mit entsprechenden Schächten) und weiter **an den öffentlichen Regenwasserkanal** der Stadt Vetschau/ Spreewald in der Ernst- Thälmann- Straße.
- Für das im Bestand auf befestigten Flächen (Fahrwege) anfallende Niederschlagswasser in den privaten Verkehrsflächen auf Flurstück 48 besteht eine dezentrale Entwässerung mittels Ableitung/ Versickerung in die seitlich angrenzenden Grünflächen auf Flurstück 48.
- Zusätzlich werden Teile des Niederschlagswassers im Bestand in beiden Bereichen durch den wasserdurchlässigen Schichtenaufbau der teilversiegelten Flächen direkt in den Boden versickert.

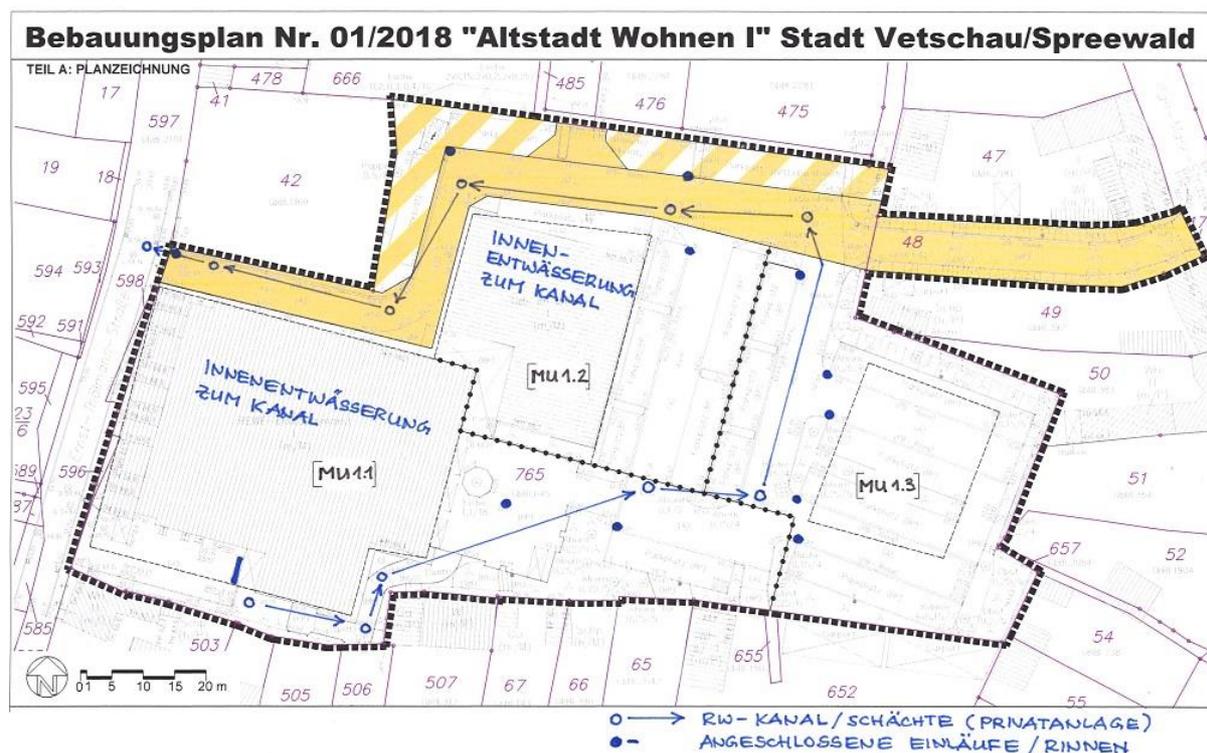


Abb. 6 – Regenentwässerungsanlagen Bestand

Zur Ermittlung der im Bestand anfallenden Niederschlagswassermenge sowie zum Nachweis einer möglichen zukünftigen Teilversickerung wurde durch das Büro Fischer, Luckau, ein Geotechnischer Bericht mit Versickerungsberechnungen erstellt (Unterlage 01.2 zum BP).

Flächen	MU 1.1	MU 1.2	MU 1.3	Verkehr FS 765	Gesamtfläche 1	Verkehr FS 48	Gesamtfläche 2
Gebäude	1.998	723	0	0	<b>2.721</b>	0	<b>0</b>
Glasdach	3	111	0	0	<b>114</b>	0	<b>0</b>
Befestigte Fläche vollversiegelt	471	277	734	863	<b>2.345</b>	0	<b>0</b>

Befestigte Fläche teilversiegelt	758	585	875	506	<b>2.724</b>	281	<b>281</b>
Gesamt	3.230	1.696	1.609	1.369	<b>7.904</b>	281	<b>281</b>
Entwässerung Kanal	3.230	1.696	1.609	1.369	<b>7.904</b>		
Entwässerung Versickerung						281	<b>281</b>
Grün	458	118	581	201	1.358	181	181
Gesamt	3.688	1.814	2.190	1.570	9.262	462	462
Gesamt BP							<b>9.724</b>

Tab. 6 - Flächenbilanz Bestand zur Versiegelung und Regenwasserbehandlung

**Dachflächen und befestigte Flächen - Bestand**

- Im Bestand (Tabelle 6) sind an die Entwässerungsanlagen (Kanal) angeschlossen:
  - 2.835 m<sup>2</sup> Dachgrundfläche incl. Glasdach zwischen MU 1.1 und MU 1.2
  - 2.345 m<sup>2</sup> befestigte Flächen (Asphalt, vollversiegelt) und
  - 2.724 m<sup>2</sup> befestigte Flächen (Betonpflaster, teilversiegelt), also insgesamt **7.904 m<sup>2</sup>** (nicht enthalten: **281 m<sup>2</sup>** mit Versickerung auf Flurstück 48).
- Die Einleitungsmenge in den öffentlichen Kanal im Bestand beträgt laut Berechnung:
  - 79,60 l/s – für Gebäude in MU1.1 und MU1.2
  - 49,80 l/s – für vollversiegelte befestigte Flächen
  - 35,01 l/s – für teilversiegelte befestigte Flächen
  - **164,41 l/s** – insgesamt (siehe Anlage 01.2).

**Dachflächen - Planung**

- Die Niederschlagswassermengen von Dachflächen (Erhalt, Bestand oder Ersatzbebauung) in MU 1.1 und MU 1.2 sollen weiterhin in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
- Die Niederschlagsmengen von Dachflächen (Neubau) in MU 1.3 können ebenfalls in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

**Befestigte Flächen - Planung**

- Die Niederschlagswassermengen von befestigten Flächen (Erhalt, Bestand oder Ersatz/ Neubau) in allen Baufeldern MU und den privaten Verkehrsflächen auf Flurstück 765 (nicht auf Flurstück 48!) sollen weiterhin überwiegend in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
- Dabei ist bei Ersatz/ Neubau per textlicher Festsetzung geregelt, dass grundsätzlich ein anteilig wasserdurchlässiger Schichtenaufbau (Versiegelungsgrad max. 60%) zu verwenden ist, sofern dem nicht gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

Flächen	MU 1.1	MU 1.2	MU 1.3	Verkehr FS 765	Gesamtfläche 1	Verkehr FS 48	Gesamtfläche 2
Fläche	3.688	1.814	2.190	1.570	<b>9.262</b>	462	<b>462</b>
GRZ	0,6	0,6	0,4	0		0	<b>0</b>
GRZ überschreit.	0,2	0,3	0,1	0		0	<b>0</b>
GR aus GRZ	2.950	1.633	1.095	0	<b>5.678</b>	0	<b>0</b>
GR verkehr	0	0	0	1.400	<b>1.400</b>	300	<b>300</b>
Entwässerung Kanal	2.950	1.633	1.095	1.400	<b>7.078</b>		
Entwässerung Versickerung						300	<b>300</b>
Grün	738	181	1.095	170	2.184	162	162
Gesamt	3.688	1.814	2.190	1.570	9.262	462	462
Gesamt BP							<b>9.724</b>

Tab. 7 - Flächenbilanz Planung zur Versiegelung und Regenwasserbehandlung

**Dachflächen und befestigte Flächen - Planung**

- In der Planung (Tabelle 7) sind maximal zulässig und an die Entwässerungsanlagen angeschlossen/ anzuschließen:
  - 7.078 m<sup>2</sup> Grundfläche Gebäude und anzurechnende befestigte Flächen (Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze, Müllstandplätze usw.), also insgesamt **7.078 m<sup>2</sup>** -> mithin **826 m<sup>2</sup> (10,45%) weniger als im Bestand**

(nicht enthalten: **300 m<sup>2</sup>** mit Versickerung auf Flurstück 48).

- Bei einer maximal zulässigen versiegelten Fläche von 10,45% unter dem Bestand kann davon ausgegangen werden, dass selbst bei vollständiger Inanspruchnahme der zulässigen Grundfläche und bei vollständiger Einleitung aller Niederschlagsmengen aus Dachflächen und befestigten Flächen der zulässigen Grundfläche die Einleitmenge Bestand nicht überschritten wird.
- Sofern durch die Schaffung von neuen Grünflächen/ nicht versiegelten Flächen die Möglichkeit der anteiligen Versickerung von Anfallsmengen auf dem Grundstück besteht (insbesondere bei möglicher gleichzeitiger Reduzierung des Bau- und Kostenaufwandes), sollte eine Reduzierung der Einleitmenge in den Kanal angestrebt werden.
- Zudem wird für Wege in Grünflächen per Festsetzung die seitliche Versickerung in die Grünflächen festgesetzt.
- Durch die Festsetzung zum Ausbau aller neu zu errichtenden befestigten Flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Schichtenaufbau (Versiegelungsgrad maximal 60%) wird eine weitere Reduzierung der Einleitmenge erreicht, da auch bisher vollversiegelte Flächen ersetzt werden.
- Des Weiteren können zulässige Dachbegrünungen je nach Schichtdicke des Substrates 50 – 90% des anfallenden Wassers zurückhalten.
- Insgesamt wird die Einleitmenge Niederschlagswasser in den Kanal deutlich reduziert durch Reduzierung von Anfallsflächen sowie Maßnahmen zur Versickerung (Teilflächen und Versiegelungsgrad).
- Für den Ersatz der Einleitung durch Versickerung in großem Umfang ist jedoch das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial (Grünflächen) nicht ausreichend.
- Somit werden die vorhandenen technischen Anlagen (Kanal) weitergenutzt.

#### **Versickerung – geotechnische Bedingungen**

- Die vorgenommene Sondierung im Plangebiet (siehe Unterlage 01.2) hat ergeben einen Schichtenaufbau mit
  - bis 0,45 m Tiefe – Rasen/ Oberboden oder Pflaster mit Unterbau
  - bis 1,50 m Tiefe – Sand SE und Sandton ST
  - bis 1,90 m Tiefe – Feinsand, schluffig, tonig ST
  - ab 1,90 m Tiefe – Mittelsand SW sowie
  - einen Grundwasserstand von 2,00 m Tiefe.

Für eine jeweilige Referenzfläche von 100 m<sup>2</sup> Versiegelung wurde beispielhaft der Umfang notwendiger Versickerungsanlagen ermittelt:

100 m<sup>2</sup> Ziegeldach DN 45°

- 14,81 m<sup>2</sup> Rasenmulde mit Einstauhöhe 0,27 m = 4 m<sup>3</sup>
- 22,0 m Sicker- Rigole DN 300 in Sickerpackung 0,5 x 0,5 m

100 m<sup>2</sup> Bitumendach DN 2°

- 14,81 m<sup>2</sup> Rasenmulde mit Einstauhöhe 0,27 m = 4 m<sup>3</sup>
- 11,0 m Sicker- Rigole DN 300 in Sickerpackung 0,5 x 0,5 m

100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche Asphalt

- 14,81 m<sup>2</sup> Rasenmulde mit Einstauhöhe 0,27 m = 4 m<sup>3</sup>
- 20,0 m Sicker- Rigole DN 300 in Sickerpackung 0,5 x 0,5 m

Natürliche Gebietseigenschaften stehen einer Versickerung somit nicht grundsätzlich entgegen. Anwendbar ist eine Versickerung mittels Rasenmulde oder Rigole nur, sofern bis zu einer Tiefe von 1,90 m ein Austausch des Bodens mit versickerungsfähigem Material erfolgt und durch die Höheneinordnung der notwendige Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten wird.

#### **Fazit:**

Eine Versickerung von Teilmengen des Niederschlagswassers ist technisch und rechnerisch möglich, allerdings auf Grund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit auch bei Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem Bestand sehr begrenzt.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der Begrenzung der geplanten baulichen Nutzung und damit der Anfallsmenge Niederschlagswasser eine Einleitung in den Regenwasserkanal weiterhin erfolgen wird, ergänzt ggf. durch die örtlichen Bedingungen und zur Verfügung stehenden Möglichkeiten angepasste Versickerungsanlagen. Eine Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Insbesondere ist für die schadlose und ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung auch im

Hinblick auf Starkregen und sonstige extreme Witterungsbedingungen durch entsprechende Dimensionierung der Anlagen Sorge zu tragen (Bemessungsgrundlagen).  
 Errichtung und Betrieb von Regenentwässerungssystemen haben nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere nach Arbeitsblatt DWA-A 138, zu erfolgen.  
 Die technische Lösung dezentraler Niederschlagswasserableitung und -versickerung auf privaten Vorhabenflächen ist in der Planumsetzung rechtzeitig mit der uWB abzustimmen.  
 Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf ggf. der wasserrechtlichen Entscheidung der uWB. Gewässerbenutzungen (auch Grundwasser) bedürfen der behördlichen Erlaubnis.  
 Die Entwässerung hat zukünftig generell im "Trennsystem" zu erfolgen.

### 2.5.2.3 Trinkwasser

- Anschluss an das öffentliche Netz des WAC – Wasser- und Abwasserzweckverband Calau – ist bereits vorhanden im Bereich der Ernst- Thälmann- Straße.
- Die technische Lösung der Hausanschlüsse Trinkwasser auf privaten Bauflächen ausgehend vom jeweiligen Anschlusspunkt an das öffentliche Netz des WAC ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 2.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist in Verantwortung der Stadt Vetschau/ Spreewald als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.

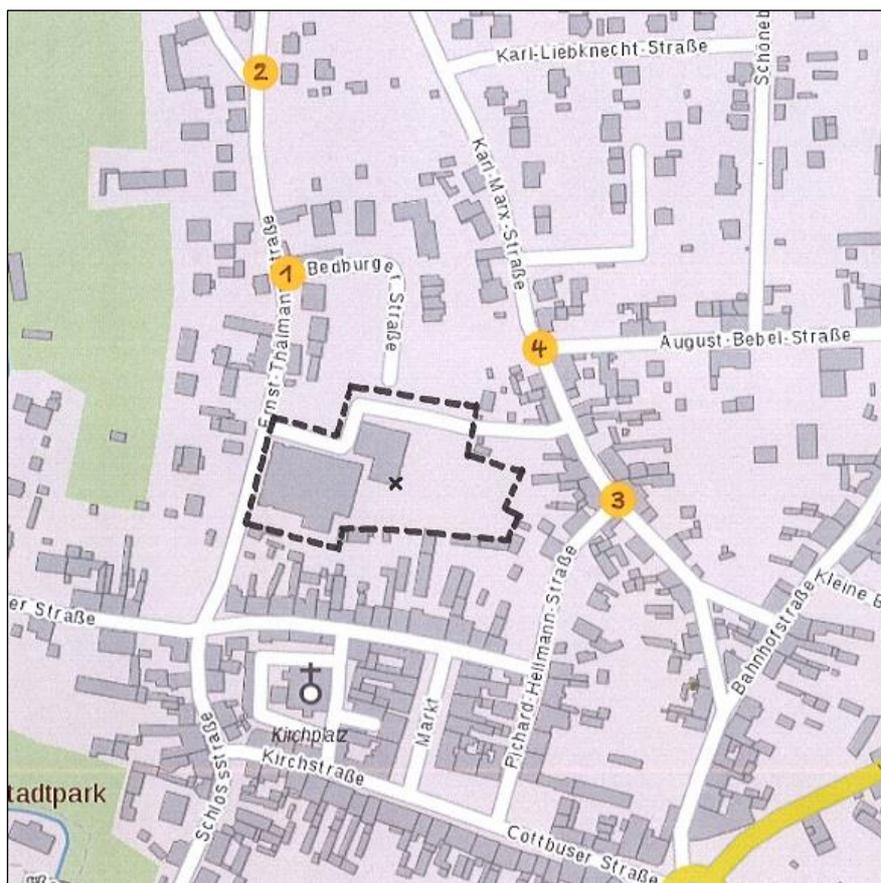


Abb. 7 – Löschwasserentnahmestellen

Im Umfeld des Plangebietes (Radius 300 m) existieren als Entnahmestellen aktuell 4 Hydranten, die sich im Eigentum des WAC befinden.  
 Zur Bestimmung der Entfernung wurde ein Referenzpunkt ungefähr mittig im Plangebiet festgelegt (Süd-Ost- Ecke Anbau in MU 1.2).

Nr.	Standort	Abstand vom Referenzpunkt	Art	DN	Leistung m <sup>3</sup> / Std
1 im Plan	Ernst- Kreuzung Bedburger	139 m	Unterflur-	DN 150	1.480/ 88,8

Nr. 064a	Thälmann-Straße	Straße		hydrant (UFH)		
2 im Plan Nr. 065	Ernst-Thälmann-Straße	Nr. 7	246 m	UFH	DN 150	1.540/ 92,4
3 im Plan Nr. 075a	Karl- Marx-Straße	Kreuzung Richard-Hellmann- Straße	125 m	UFH	DN 150	1.850/ 111,0
4 im Plan Nr. 072	August- Bebel-Straße	Kreuzung Karl-Marx- Straße	112 m	UFH	DN 150	1.700/ 102,0

Tab. 8 - Löschwasserentnahmestellen

Sollte aus Sicht der Brandschutzbehörde die vorhandene Versorgung als nicht ausreichend beurteilt werden, könnten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Flachspiegelbrunnen errichtet werden.

### 2.5.2.5 Erdgas/ Wärmeversorgung

- Anschluss an das öffentliche Netz der SpreeGas (vertreten durch NBB) ist bereits vorhanden im Bereich der Ernst- Thälmann- Straße und aus Richtung Bedburger Straße.
- Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Bauliche Veränderungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- Die alternative Versorgung des Plangebietes mit Wärme und Warmwasserbereitung mittels Erneuerbarer Energien (z.B. Geothermie, Solarthermie) ist zulässig.

### 2.5.2.6 Elektroenergieversorgung

- Anschluss an das öffentliche Netz der MitNetz – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH – ist bereits vorhanden aus Richtung Ernst- Thälmann- Straße.
- Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Bauliche Veränderungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- Die innerhalb der privaten Verkehrsfläche vorhandene Trafostation mit entsprechenden Leitungstrassen (Mittelspannung) wird durch Festsetzung gesichert.
- Die ergänzende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie mittels Erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik auf Dachflächen) ist zulässig.

### 2.5.2.7 Kommunikation

- Anschluss an das öffentliche Netz Telefon/ Internet der Telekom ist bereits vorhanden im Bereich der Ernst- Thälmann- Straße.
- Veränderungen erfolgen auf Antrag. Bauliche Veränderungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- Anschlussmöglichkeit an Kabel-TV- Netze besteht nicht

### 2.5.2.8 Abfallbeseitigung

- Entsorgung über KAEV „Niederlausitz“, Entsorgungsvertrag ist bereits vorhanden.
- Ausbildung Zufahrt, Anfahrbarkeit und Abfallsammelpunkte selbst gemäß den Vorgaben des KAEV sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren/ Einzelgenehmigungsverfahren zu beachten.
- Es ist geplant, innerhalb der Baugebiete zentrale Abfallsammelpunkte einzurichten.

### 2.5.2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Die Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.
- Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besteht der Nutzungszweck auch in Nutzungen für technische Anlagen der Ver- und Entsorgung (öffentliche Erschließung). Dies wird durch entsprechende Leitungsrechte per textlicher Festsetzung gesichert, die sich über die gesamte Verkehrsfläche erstrecken. Insofern sind hier keine Festsetzungen zu Trassen/ Breiten oder Flächen notwendig.
- Auf Flächen innerhalb des Baugebietes MU erforderliche technische Anlagen sind in das Baugebiet ohne gesonderte Festsetzung integriert und nach technischen Erfordernissen zulässig. Zentrale Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind auch hier nicht notwendig.
- Für vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf Privatflächen gilt Bestandsschutz.

### **2.5.2.10 Sicherung von Geh- Fahr und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter**

- Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besteht der Nutzungszweck in Nutzungen für Verkehr sowie für technische Anlagen der Ver- und Entsorgung (öffentliche und private Erschließung).
- Dies wird auf Grund der fehlenden öffentlichen Widmung der privaten Flächen für die öffentlichen Teile der Nutzung durch entsprechende Geh- Fahr- und Leitungsrechte mittels textlicher Festsetzung gesichert.
- Innerhalb des privaten Baugebietes MU sind bereits bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Abstandsflächenrechte zu sichern. Auch dies erfolgt durch textliche Festsetzung.
- Eine weitere Verteilung des Verkehrs sowie die Herstellung von Hausanschlüssen zu Einzelnutzungen (Gewerbeneinheiten, Wohneinheiten) erfolgt ausgehend von der Verkehrsfläche innerhalb der Baugebiete ohne die Festsetzung von Rechten, da es sich um Erschließungen zugunsten des jeweiligen Objekts handelt.
- Die südliche Grenze des Plangeltungsbereiches = Grenze Baugebiet MU schließt an die Rückseite der Bebauungen Ernst- Thälmann- Straße 1, Berliner Straße 7 – 1 sowie Markt 26 – 27 an. Einzelne Grundstücke nutzen und nutzen Flächen des Plangebietes als rückseitigen Zugang. Für das Grundstück Markt 26 – 27 ist dies durch Dienstbarkeiten (und Festsetzung im Plan) gesichert. Für die weiteren Grundstücke bestanden und bestehen keine Vereinbarungen bzw. Rechte zugunsten der Nachbarn/ zulasten des Privateigentümers des Plangebietes.
- Die Festsetzung von allgemeinen oder einzelnen privaten Rechten für diese Nutzung ist weder grundbuchlich noch planungsrechtlich vorgesehen. Eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung zwischen Nachbar und Eigentümer Plangebiet ist im Einzelfall möglich und unterliegt somit ausschließlich einer privatrechtlichen Übereinkunft.
- Weitere Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie Rechte Dritter werden in den Plan aufgenommen, sofern sie aus dem Beteiligungsverfahren erforderlich werden.
- Die Begründungen und Bezüge der festgesetzten Rechte im Einzelnen siehe Punkt 2.6.2 – Begründung der Festsetzungen.

Zwar können die Flächen für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), die eigentliche Eintragung der Rechte erfolgt jedoch im Baulastenverzeichnis oder Grundbuch zum Zeitpunkt des Entstehens der Anforderung (z. B. Errichtung von Bauwerken, Teilung von Grundstücken).

Es wird durch den Landkreis darauf hingewiesen, dass die Eintragung dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer die planungsrechtliche Erschließung (Zufahrt, Trink- und Abwasser, Löschwasser, ...) sichert. Hierfür ist mindestens eine dingliche Sicherung (Dienstbarkeit im Grundbuch) erforderlich.

Darüber ist die bauordnungsrechtliche Erschließung (§§ 4, 5 BbgBO - Geh- und Fahrrechte für Feuerwehr und Rettungsdienst) zu sichern. Hierzu bedarf es einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast gemäß § 83 BbgBO.

## **2.5.3 Baukonzept**

### **2.5.3.1 Historie**

Die ursprüngliche städtebauliche Struktur des Ackerbürgerstädtchens Vetschau vollzog sich in engen geschlossenen Baulinien rund um den Markt und auflockernd entlang der Zufahrtsstraßen, wobei es historisch und bis heute nicht zur vollständigen Quartierbildung umliegend des Marktes kam.



Abb. 8 – Situation 1846

Innerhalb der grün unterlegten Bereiche, so auch im Bereich des aktuellen Bebauungsplanes „Altstadt Wohnen I“, dominierte lockere, niedrigere Bebauung mit angeschlossener gärtnerischer Nutzung, die in alle Himmelsrichtungen vom Markt aus ins Umland ausläuft.

Mit dem Bau der Görlitzer Bahn 1866 entsteht eine städtebauliche Sogwirkung in Richtung der Bahnanlagen, wobei hier die gewerbliche Nutzung die Wohnnutzung überwiegt, die Bebauung aber insgesamt noch locker in Hofstrukturen erfolgt.



Abb. 9 – Situation 1943

Der Autobahnbau 1937 riegelt die Stadt hinsichtlich der Nutzung als auch optisch stark nach Süden ab. Die später daran angelehnte B 115 (ca. 1960) entlastet den Stadtkern frühzeitig vom Durchgangsverkehr. Auch im Bereich des aktuellen Bebauungsplanes „Altstadt Wohnen I“ steht von Beginn der baulichen Verdichtung an gewerbliche Nutzung im Vordergrund. Noch vor dem 2. Weltkrieg (ca. 1920) entsteht eine massive bauliche Nutzung durch produzierendes Gewerbe.

Nach 1959 entsteht ähnlich wie im benachbarten Lützenau eine Wohnsiedlung für das 1200-MW-Kraftwerk. Die neuen Baugebiete entstehen im Wesentlichen weitab des Stadtkerns im Osten, ohne auf diesen Bezug zu nehmen. Bis auf die Bebauung um den heutigen Kreislauf trifft dies auch auf gewerbliche Anlagerungen an den Stadtkern zu.



Abb. 10– Situation 1970

Im Bereich des Bebauungsplanes „Altstadt Wohnen I“ entwickelte sich aus den Vorkriegsanlagen eine gewerblich- industrielle Anlage, ab ca. 1970 Textilveredlungsbetrieb Vetschau (Werk A).



Abb. 11 – Situation 2018

Infolge des gesellschaftlichen Umbruchs erfolgte 1990 eine Umnutzung in Einzelhandelsnutzung (u. a. Baustoffhandel, Lebensmittelmarkt PENNY). Diese wurde unter Rückbau des Altgebäudebestandes in 1995 durch den aktuell noch im Bestand vorhandenen REWE- Markt (Leerstand) einschließlich Anbau und Stellplatzanlagen ersetzt.

Das Plangebiet ist derzeit Standort des REWE- Marktes (mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zuzüglich Anbau (gewerbliche Nutzung) und großflächigen Stellplatzanlagen.  
Der REWE- Markt hat im Mai 2019 die Nutzung beendet (aktuell Leerstand).

Der Bereich des aktuellen Bebauungsplanes war zu keinem Zeitpunkt integrierter Bestandteil des dicht bebauten zentralen historischen Stadtkerns, der sich weitestgehend auf den Bereich Markt und angrenzende Bebauungsränder sowie die Erweiterung in Richtung Osten und später auch Nordosten beschränkt.

Wohn- und Gewerbenutzungen in lockerer Bebauung, mit Grün-, Garten- und Grabelandflächen durchsetzt, weisen frühzeitig eine andere Struktur als die zentrale marktbildende Bebauung auf.

Auch die spätere Verdichtung und baulich massive gewerbliche Nutzung erhält und verstärkt sogar die städtebauliche Zäsur zwischen Marktbereich und aktuellem Plangebietsbereich.

### 2.5.3.2 Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet liegt zwischen

- der historischen Altstadt (Markt mit östlicher und nordöstlicher Erweiterung) in Richtung Süden (Bebauungsplan „Stadtmitte“) - Mischbauflächen
- Wohnbauflächen in Richtung Westen (unbeplant) - WA sowie
- Wohnbauflächen mit Teilschwerpunkt Betreutes Wohnen in Richtung Norden (ehemaliger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Kleines Wohngebiet“) – WA

Es besteht historisch, funktional und gestalterisch eine städtebauliche Zäsur zu den südlich und östlich angrenzenden Flächen des Altstadtkerns (siehe auch Punkt 2.3.13 und 2.5.3.1 Planbegründung). Dies begründet die Möglichkeit, das Plangebiet städtebaulich unabhängig vom Altmarktbereich zu entwickeln, wengleich unter Vermeidung einer funktionalen oder gestalterischen Beeinträchtigung des angrenzenden Stadtbereiches.

Der Plangeber hat sich entschlossen, die Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Bauweise und Gestaltung auch abweichend von den für den Altstadtkern geltenden Grundsätzen und regionaltypischer Bebauung und somit in moderner Bauweise zu ermöglichen. Dies ist sinnvoll, da das Plangebiet keine „künstliche Erweiterung“ des Altstadtkerns im Widerspruch zu seiner historischen Entwicklung darstellen soll. Dies umso mehr, da die städtebauliche Zäsur zur historischen Altstadt dann nur auf die westliche und nördliche Grenze des Plangebietes verschoben würde.

Qualitative Vorgaben zu Bauweisen und überbaubarer Grundstücksfläche allgemein und insbesondere für die Option Ersatzbebauung sollen daher **nicht vorrangig**

- auf das Umfeld bezogen/ orientiert sein (vgl. völlig unterschiedliche Vorgaben BP „Stadtmitte“ und VEP „Kleines Wohngebiet“ und Einfügungsgebot § 34 für Flächen in Richtung Westen)
- mögliche Ersatzbebauungen (z.B. MU 1.1) sehr detaillierten Vorgaben, z.B. zu Baukubatur, Baulinien, Ausrichtung von Baukörpern, unterwerfen im Sinne einer „Angleichung“ an historische Altstadtstrukturen
- in der Gestaltung den Anforderungen der Gestaltungssatzung angeglichen werden (siehe auch Punkt 2.3.13 und 2.5.3.1 Planbegründung).

Gleichzeitig obliegt dem Plangebiet sowohl eine ausgleichende als auch koppelnde Funktion zu den westlich und nördlich angrenzenden Flächen.

Ausgleich, z.B.

- Zentren-typische Nutzung – dezentrale allgemeine Wohnbauflächen
- öffentliche Funktionstypik – privater Funktionsvorrang – halböffentliche Bereiche
- dichte und mehrgeschossige Bebauung – weniger dichte und geringgeschossige Bebauung
- Verkehrsberuhigung
- Immissionsschutz

Kopplung, z.B.

- Nutzungssynergien
- Stadt der kurzen Wege
- Fußläufige und radfahrende Verbindung
- Nachnutzung bestehender Erschließungssysteme

Der BP regelt und sichert die Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes gezielt mit der Möglichkeit

- für einen Zeithorizont der Umgestaltung von bis zu 15 Jahren
- stufenweiser Umgestaltung
- wiederkehrender Umgestaltung (Nutzungsänderungen in laufender Nutzung)
- variabler Handhabung von Erhalt mit Ergänzungsneubau bis zur vollständigen Ersatzbebauung.

### 2.5.3.3 Bebauungskonzept

#### Verkehrsflächen

Die Herangehensweise in den Belangen des fließenden Verkehrs und des ruhenden Verkehrs wird in Punkt 2.5.1 Planbegründung erläutert:

- Sicherung der Einbeziehung in das gebietsbezogene Fußwegesystem aus Richtung Markt 26-27 (durch Dienstbarkeiten), aus Richtung Westen und Osten sowie Norden (Festsetzung Verkehrsflächen)
- Sicherung der Einbeziehung in das gebietsbezogene Straßensystem aus Richtung Westen und Norden (Festsetzung Verkehrsflächen) unter gleichzeitiger Verkehrsberuhigung
- Sicherung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr für alle Nutzungen innerhalb des Plangebietes
- tangierende Anpassung aller erforderlichen Erschließungsanlagen (Flächen für die Feuerwehr, Abfallsammelpunkte, technische Anlagen und leitungsgebundene Systeme).

Eine Öffnung und Herstellung der Wahrnehmbarkeit der inneren Bereiche des Plangebietes zum Markt hin kann nicht durch bauliche Öffnung erfolgen, sondern muss funktional bzw. durch orientierungserleichternde Beschilderungsmaßnahmen gesichert werden. Es ist dabei zu beachten, dass die Verbindung zum Markt ausschließlich auf privaten Flächen besteht.

Die technische Erschließung (leitungsgebundene Systeme) erfolgt weitestgehend unter Beibehaltung der vorhandenen Anlagen (siehe Punkt 2.5.2 Planbegründung).

#### Bauflächen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung soll sich das Plangebiet unter Berücksichtigung besonderer Eigenheiten in den städtebaulichen Hauptkriterien einordnen.

	westl. BP Nr. 11 Bedburger Str.	östl. BP Nr. 11 Bedburger Str.	<b>BP Altstadt Wohnen I</b>	BP Stadtmitte
Nutzung	WA und Betreutes Wohnen	WA und Betreutes Wohnen	<b>MU</b>	MI
GRZ	0,4	0,4	<b>0,6 / 0,4</b>	1,0
GFZ	1,0	1,0	<b>0,7 / 0,6</b>	ohne Festsetz.
TH	8,30	6,30	<b>9,50</b>	ohne Festsetz.
VG	II	II	<b>III</b>	III
Art der baul. Nutzung.	WA und Betreutes Wohnen		<b>MU</b>	MI

Tab. 9 - Festsetzungsvergleich Plansatzungen

Die weitere Erläuterung und Begründung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist dem Punkt 2.6.2 Planbegründung zu entnehmen.

#### Baugebiet MU - Teil 1.1

Im Mai 2019 wurde die Nutzung Einzelhandel durch REWE im Hauptbaukörper beendet.

Hier soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden, dass zulässig ist

- der Erhalt (vollständig oder teilweise) des Baukörpers in Verbindung mit einem Umbau und auch
- der Ersatz des vollständigen Baukörpers durch den Neubau von Einzelgebäuden.

Vorbehaltlich konstruktiver und statischer Belange soll auch eine Aufstockung des jetzigen Baukörpers REWE in Teilen der Grundfläche zulässig sein (Aufsetzen von Wohneinheiten als 2. Geschoss).

Bei Rückbau des massiven Baukörpers insgesamt sollen ersatzweise neue Einzelgebäude mit bis zu 3 Geschossen errichtet werden. Dies kann mit Einzelbaukörpern oder einer Gebäudegruppe (Blockbebauung) erfolgen.

Das Teilgebiet MU 1.1 stellt mit dem größten Flächenanteil den baulichen Schwerpunkt des Plangebietes dar.

### **Baugebiet MU – Teil 1.2**

Der Anbau des REWE- Marktes (ehemals für ergänzende Einzelhandelsangebote genutzt) befindet sich derzeit durch einen privaten Bauherrn bereits im Umbau zu die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (Steuerbüro, Arztpraxis, Pflegedienst/ Tagespflege).

Auch hier soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden, dass zulässig ist

- der Erhalt des Baukörpers in Verbindung mit einem Umbau und auch
- der Ersatz des vollständigen Baukörpers durch den Neubau eines Einzelgebäudes.

Bei Erhalt des Baukörpers soll auch hier eine Aufstockung in Teilen der Grundfläche zulässig sein (Aufsetzen von Wohneinheiten als 2. Geschoss).

Bei Rückbau des Baukörpers insgesamt soll ersatzweise ein neues Einzelgebäude mit bis zu 3 Geschossen errichtet werden.

Das Teilgebiet MU 1.2 stellte bisher eine Ergänzung des Teilgebietes MU 1.1 dar. Durch die bereits begonnene Sanierung des Bestandsbaukörpers ist hier die Wahrscheinlichkeit eines dauerhaften Erhalts der Bebauung als sehr hoch zu bewerten mit der Folge einer eigenständigen, von MU 1.1 unabhängigen baulichen Prägung moderner Bauweise.

### **Baugebiet MU – Teil 1.3**

Durch die Nutzungsaufgabe REWE ist auch eine Reduzierung/Änderung der Nutzung der großflächigen Stellplatzanlagen erforderlich. Im östlichen Teil des Plangebietes soll daher ein zusätzliches Baufeld entstehen.

Hier soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden, dass zulässig ist die Errichtung eines neuen Einzelgebäudes mit bis zu 3 Geschossen.

Das Teilgebiet MU 1.3 ist baulich unabhängig von Erhaltung oder Ersatz der Bebauung in MU 1.1 und MU 1.2. Es trägt den größten Teil der baulichen Verdichtung (Gebäude) und gleichzeitigen Auflockerung (Ersatz großer versiegelter Flächen durch Grünflächen).

Im südlichen Bereich soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Spielplatz, der Nutzung des Gebietes MU dienend, errichtet werden (Lage innerhalb MU, keine allgemein öffentliche Nutzung). Eine Doppelfunktion mit dem innerhalb des VEP „Kleines Wohngebiet“ festgesetzten Spielplatz ist nicht problematisch, da

- die Fläche der Spielplätze im VEP und im BP jeweils relativ klein ist
- es sich beim Spielplatz im VEP auf Grund der Nähe zu Verkehrsanlagen und Bebauung voraussichtlich ebenfalls um eine Funktion der dortigen Nutzung zugeordnet (wie auch beim Spielplatz innerhalb des MU) handelt und
- die Umsetzung des im Jahre 2000 letztmalig geänderten VEP derzeit nicht kurz- bzw. mittelfristig erreichbar erscheint.

## Beispielhafte Darstellung von Entwicklungsoptionen

Nachfolgend soll die Möglichkeit einer Entwicklung des Plangebietes beispielhaft dargestellt werden.

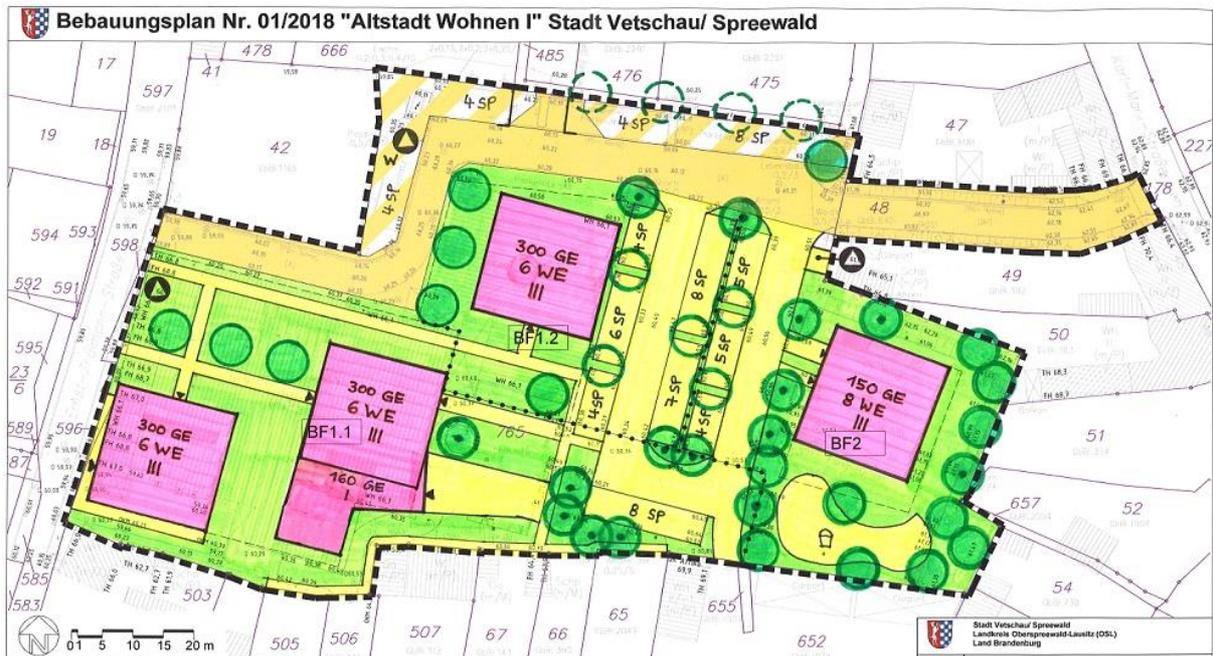


Abb. 12– Bebauungsvariante 01

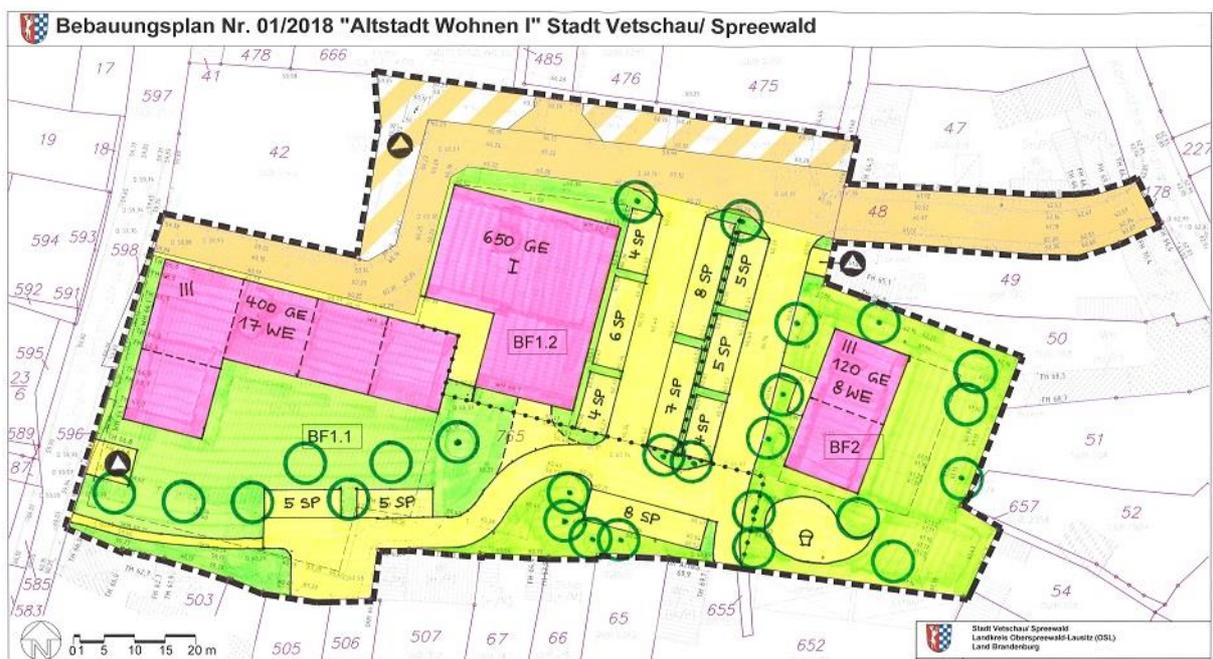


Abb. 13 - Bebauungsvariante 02

## 2.6 Begründung der Festsetzungen

### 2.6.1 Flächenbilanz

Angaben nach Bestandsaufnahme vor Ort bzw. aus grafischer Ermittlung auf der Grundlage der Planvermessung.

Bestand								
Flächen-kategorie	Fläche in m <sup>2*</sup>	Grundfläche GR Gebäude in m <sup>2</sup>	GRZ Gebäude	Grundfläche GR befestigte Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ befestigte Fläche	Grundfläche GR gesamt in m <sup>2</sup>	GRZ gesamt	verbleib. Grünflächen in m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	2032	0	0	1650	0,812	1650	0,812	382
MU 1.1 m. Glasdach	3688	2001	<b>0,543</b>	1229	<b>0,333</b>	3230	<b>0,876</b>	458
MU 1.2 m. Glasdach	1814	834	<b>0,460</b>	862	<b>0,475</b>	1696	<b>0,935</b>	118
MU 1.3	2190	0	<b>0,000</b>	1609	<b>0,735</b>	1609	<b>0,735</b>	581
MU gesamt	7692	2835	0,369	3700	0,481	6535	0,850	1157
Geltungsbereich	9724	2835	0,292	5350	0,550	8185		1539

\* Berechnungsgrundlage für GRZ und GFZ

GRZ gesamt	0,842
------------	-------

Planung									
Flächen-kategorie	Fläche in m <sup>2*</sup>	überbaubare Grundstücks-fläche in m <sup>2**</sup>	GRZ	GR aus GRZ in m <sup>2</sup>	GRZ Überschreitungs-option***	GR aus GRZ Überschreit. in m <sup>2</sup>	GR gesamt in m <sup>2</sup>	GFZ mit VG III	GF aus GFZ in m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	2032	0	0	0	0	0	1700	0	0
MU 1.1	3688	2146	<b>0,6</b>	2213	0,2 auf -> 0,8	738	2950	<b>0,7</b>	2582
MU 1.2	1814	840	<b>0,6</b>	1088	0,3 auf -> 0,9	544	1633	<b>0,7</b>	1270
MU 1.3	2190	572	<b>0,4</b>	876	0,1 auf -> 0,5	219	1095	<b>0,6</b>	1314
MU gesamt	7692	3558	0,543	4177	0,195	1501	5678	0,672	5165
Geltungsbereich	9724	3558		4177		1501	7378		5165

\* Berechnungsgrundlage für GRZ und GFZ

\*\* innerhalb der Baugrenzen

\*\*\* nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

GRZ gesamt	0,759
------------	-------

Tab. 10 – Flächenermittlungen Planungsrecht

### 2.6.2 Begründung planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Es werden nur die Festsetzungen aufgeführt, zu denen ein gesondertes Begründungserfordernis besteht.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Geltungsbereich

- 1.1.1 Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 765 und 596 und 48 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau.

*Begründung:*

*Das Flurstück 596 war einzubeziehen, da es teilweise durch die Gebäude bereits überbaut ist.*

*Das Flurstück 48 war einzubeziehen, da es zur Sicherung der Erschließung notwendig ist.*

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird auf MU – Urbanes Gebiet – festgesetzt.  
Zulässig sind Nutzungen nach § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO.

### § 6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

### (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Begründung:

- Eine Festsetzung als WA nach § 4 BauNVO ist nicht geeignet zur Umsetzung der gesetzten städtebaulichen Ziele:
  - In WA Wohnen – vorwiegend – als zentrale Nutzung
  - In WA sonstige Nutzungen nur für die Versorgung des Gebietes (ohne Stadtzentrumsfunktion)
  - In WA nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig
- Eine Festsetzung als MI nach § 6 BauNVO ist nicht geeignet zur Umsetzung der gesetzten städtebaulichen Ziele.
  - In MI Wohnen und Gewerbe annähernd gleichgewichtig.
  - In MI Gewerbe ohne Begrenzung auf die Wohnnutzung nicht wesentlich nicht störende Betriebe
  - In MI Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten allgemein zulässig (den Gebietscharakter mitprägend)
- Eine Festsetzung als MU nach § 6a BauNVO setzt um:
  - Prägung durch 2 Hauptnutzungen in nicht gleichgewichtigem Umfang mit
  - Wohnen (überwiegend) und
  - Gewerbe – Büros, Praxen, Kanzleien, Altenpflege, medizinische Dienstleistungen usw.
  - ergänzend/ überschneidend mit Nutzungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche (kirchliche, sportliche) Zwecke
- Stärkung der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege in Altstadt I und gemeinsam mit dem Bereich (BP) Stadtmitte
- Förderung der Lebendigkeit des öffentlichen Raumes durch Nutzungsstärkung
- Bebauung stufenweise - kurz-, mittel- und langfristige Umgestaltung Altstadt I mit Entwicklungspotenzialen
- Nutzungswechsel im EG möglich, Entwicklungspotenziale

- 1.2.2 Die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes – sind unzulässig. Abweichend hiervon sind der gewerblichen Hauptnutzung zugeordnete bzw. mit dieser im Nutzungszusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von jeweils bis zu 150 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup> insgesamt im MU 1.1 und MU 1.2 als Ausnahme zulässig.

### Begründung:

- Die Zulässigkeit des Ausschlusses von Nutzungen abgeleitet aus § 15 BauNVO:
    - da diese Nutzungen geeignet sind, das Wohnen wesentlich zu stören
    - da sie der Zweckbestimmung/ dem städtebaulichen Ziel des Baugebietes widersprechen
- Ziel: abgestufte Nutzungsintensität Markt – Altstadt I – angrenzende Wohngebiete  
Ziel: Die Nutzung des Plangebietes soll und muss mit dem Bereich Altstadt kern/ Markt korrespondieren. Diese Korrespondenz ist für die Stärkung der Funktionen am Markt und Synergien notwendig und wird bereits angemahnt im Einzelhandelskonzept (S. 27) und wird bereits planungsrechtlich begleitet durch die Festsetzungsinhalte des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Stadtmitte“. Für den Markt werden Wohnen, Einzelhandel und

*Gastronomie/ Beherbergung typisiert, eher gering vertreten sind Dienstleistungsgewerbe und Büronutzungen.*

*Dagegen wird der Einzelhandel am ehemaligen REWE-Standort auch im Einzelhandelskonzept durch die geringe Anbindung zum Markt problembehaftet gesehen.*

*Mit dem Ziel einer Korrespondenz anstelle Konkurrenz zum Bereich Markt erfolgt daher der Nutzungsausschluss. Dafür erfolgt die Schaffung synergetischer Nutzungen in gegenseitiger Stärkung der Nutzungsschwerpunkte – Kleingewerbe, Dienstleistungen.*

*Ziel: Reduzierung Verkehrsaufkommen Altstadt I*

- *Es wird explizit darauf verwiesen, dass auch sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausschließlich dann zulässig sind, wenn sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören – allgemeine Regelung des § 6a Abs. 1 BauNVO.*
- *Die Zulässigkeit von Einzelhandel ist ausnahmsweise gestattet für mit der gewerblichen Hauptnutzung im Nutzungszusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe*  
*z.B.: Hauptnutzung – Arztpraxis, Pflegedienst, Pflegeeinrichtung, Physiotherapie, Fußpflege*  
*Einzelhandel – Sanitätshaus, Apotheke, Verkauf von Fußpflegeartikeln*  
*z.B.: Hauptnutzung – soziale Einrichtung, Behindertenbetreuung, Behindertenwerkstatt*  
*Einzelhandel – der Werkstatt zugeordneter Verkauf*  
*z.B.: Hauptnutzung – Tourismusverband, touristisches Dienstleistungsunternehmen*  
*Einzelhandel – Souvenirverkauf, Ticketverkauf*
- *Es sollen derartige Einzelhandelsnutzungen zulässig sein, unabhängig davon, ob der Eigentümer/ Betreiber mit dem der Hauptnutzung identisch oder nicht identisch ist. Ziel ist die Stärkung der Funktion „lebendige Stadt der kurzen Wege“ und der Synergieeffekte innerhalb von Nutzungsgruppen.*

1.2.3 Die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 – Vergnügungsstätten und Tankstellen – sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

*Begründung:*

- *Die Zulässigkeit des Ausschlusses von Nutzungen abgeleitet aus § 15 BauNVO:*
- *Vergnügungsstätten und Tankstellen sind grundsätzlich geeignet, die Wohnnutzung wesentlich zu stören und sie verstärken im Widerspruch zum Ziel der Verkehrsberuhigung den Ziel- und Quellverkehr, insbesondere auch nachts, erheblich.*
- *Zudem entstände mit Tankstellen in einem Bereich mit erhöht schutzbedürftigen Wohnnutzungen ein zusätzliches Gefährdungspotenzial (Brandgefahr, Schadstoffemissionsrisiken).*

1.2.4 Im Erdgeschoss sind alle im Baugebiet zulässigen Nutzungen allgemein zulässig. Der Anteil der Wohnnutzungen im Erdgeschoss wird dabei je Teilgebiet auf maximal 30 v.H. der jeweiligen Geschossfläche begrenzt. Als Ausnahme kann je Teilgebiet ein höherer Anteil an Wohnfläche je Erdgeschoss zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass bezogen auf das gesamte MU-Gebiet maximal 30 v.H. der verfügbaren Geschossfläche nicht überschritten wird. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

*Begründung:*

- *Wohnnutzungen sollen auch im EG zulässig sein, insbesondere für barrierefreie bzw. rollstuhlgeeignete Wohnnutzungen. Trotzdem ist ein prägender Gewerbeanteil zu sichern.*
- *Um ein so genanntes „Windhundrennen“ um die entsprechenden Flächen auszuschließen, werden die zulässigen Größen den die einzelnen Teilflächen zugeordnet. Rechtsgrundlage ist § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO.*
- *Es soll im Interesse der flexiblen Anwendung der Regelung für einzelne Gebäude im MU als Ausnahme möglich sein, dass im jeweiligen EG ausschließlich (und damit zu 100 v.H. des Gebäudes) Wohnen ermöglicht wird. Voraussetzung ist, dass die Größenordnung von maximal 30 v.H. Wohnanteil im EG für das MU (MU 1.1 + MU 1.2 + MU 1.3) insgesamt eingehalten wird*

1.2.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für Kleintierhaltung sind unzulässig. Nebenanlagen in Form von befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Müllstandplätze) sowie technische Erschließungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

*Begründung:*

- *Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind grundsätzlich geeignet, die Wohnnutzung wesentlich zu stören.*

- 1.2.6 Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.
- 1.2.7 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports werden den Garagen im Sinne des § 12 BauNVO gleichgestellt.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.3.1 Die ehemalige Festsetzung 1.3.1 entfällt ersatzlos.
- 1.3.2 Die Überschreitung der nach GRZ zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in folgendem Umfang zulässig:
  - um 0,2 auf 0,8 in MU 1.1
  - um 0,3 auf 0,9 im MU 1.2
  - um 0,1 auf 0,5 in MU 1.3.

#### Begründung:

- Auf Grund des hohen Grundflächenbedarfs über Gebäude hinaus, insbesondere für notwendige Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze, Abfallsammelpunkte usw.) ist es notwendig, die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu nutzen.
- Der Maximalwert von 0,8 wird für MU 1.2 überschritten, da dies durch die besondere Lage und insbesondere bei Erhalt der Bestandsbebauung, die ausdrücklich zulässig sein soll, notwendig ist. Die Ermächtigung erfolgt durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

- 1.3.3 Als die für die Ermittlung der GRZ/GFZ maßgebliche Grundstücksfläche wird festgesetzt die Fläche, die durch die Grenze des Baugebietes und durch die eingetragenen Linien des Planzeichens 15.14 der PlanZV innerhalb des Baugebietes begrenzt wird. Die GRZ/GFZ ist somit für die Teilbaugebiete MU 1.1 und MU 1.2 und MU 1.3 getrennt zu ermitteln.

#### Begründung:

- Im Regelfall ist die Grundstücksfläche als Bezug für GRZ/ GFZ zu nutzen. Aus städtebaulichen Gründen wird das Baugebiet (Grundstück) in Teilbereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung geteilt. Unter Inanspruchnahme der Ermächtigung aus § 19 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO wird hier eine geänderte Regelung zum Bezug festgesetzt.

- 1.3.4 In Dachräumen oberhalb des 3. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

#### Begründung:

- Innerhalb des MU sind 3 Vollgeschosse zulässig.
- Wegen der großzügig festgesetzten zulässigen Dachneigung zugunsten der Gestaltungsvielfalt und auch moderner Gebäudegestaltungen wurde nicht die zulässige Gesamthöhe der Gebäude, sondern die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass bei 3 Vollgeschossen und größerer Dachneigung oberhalb der zulässigen Wandhöhe Dachräume entstehen können. Um eine Wohnnutzung (einzig zulässige Nutzung oberhalb des EG) und damit ein „verkapptes“ 4. Geschoss/ Teilgeschoss zu unterbinden, wird die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen oberhalb der 3 Vollgeschosse ausgeschlossen. Eine Errichtung des 3. Vollgeschosses selbst als ausgebautes Dachgeschoss ist zulässig.

- 1.3.5 Bezugshöhe für die zulässige Wandhöhe ist die bei Planaufstellung vorhandene Geländehöhe mit
  - 60,35 m DHHN2016 in MU 1.1 und MU 1.2
  - 60,90 m DHHN2016 in MU 1.3.

- 1.3.6 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sowie der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind befestigte Flächen für Fahr- und Gehwege sowie Zufahrten und technische Anlagen zulässig
  - a) auf Flurstück 765 - bis maximal 1.400 m<sup>2</sup>
  - b) auf Flurstück 48 - bis maximal 300 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 1.4.1 Es wird festgesetzt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4.2 Innerhalb des Baugebietes MU 1.2 ist eine Überbauung der Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zum Baugebiet MU 1.1 hin mit einer offenen Überdachung zulässig.

1.4.3 Eine Bauweise mit Unterkellerung ist unzulässig.

1.4.4 Die ehemalige Festsetzung 1.4.4 entfällt ersatzlos.

## 1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Die für die Nutzungen im Baugebiet MU gemäß Stellplatzsatzung für die Stadt Vetschau/ Spreewald notwendigen Stellplätze sind innerhalb der privaten Verkehrsfläche oder/und innerhalb des Baugebietes MU zu schaffen.

1.5.2 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag wird für den Zweck „Stellplätze und Stellplatzbegrünung“ festgesetzt. Müllstandplätze und technische Erschließungsanlagen sind zulässig.

### Begründung:

- *Ausgehend von der Anbindung an Gemeindestraßen wird die zentrale Zufahrt zu den Baufeldern als private Verkehrsfläche festgesetzt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass der Standort in privater Hand entwickelt, errichtet und betrieben werden soll. Die Aufgaben und Aufwendungen der Errichtung, Pflege, Instandhaltung und Reinigung sowie des Winterdienstes liegen somit in der Hand des Eigentümers/ Betreibers.*
- *Die öffentlichen Erschließungsbelange werden durch die Festsetzung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.*

## 1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die ehemaligen Festsetzungen 1.6.1, 1.6.2 und 1.6.3 entfallen ersatzlos.

1.6.4 Neu zu errichtende befestigte Flächen außerhalb von Gebäuden sind in anteilig luft- und wasserdurchlässigem Schichtenaufbau herzustellen. Zulässig ist ein Schichtenaufbau mit maximal 60% Versiegelungsgrad, sofern dem nicht gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

### Begründung:

- *Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.*
- *Mit den Festsetzungen 1.6.3 und 1.6.4 wird abgezielt auf eine Reduzierung der Einleitmenge mittels Ersatz durch Versickerungsanlagen und Reduzierung der Anfallsmengen und somit zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes.*
- *Für den Ersatz der Einleitung durch Versickerung in großem Umfang ist das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial (Grünflächen) nicht ausreichend. Weitere Angaben siehe Punkt 2.5.2.2 der Planbegründung.*
- *Einem Versiegelungsgrad von 60% bzw. einer Durchlässigkeit der Bodenbefestigung könnten im Einzelfall Belange des Immissionsschutzes bzw. des Bodenschutzes entgegenstehen (gesetzliche Regelungen für einzelne gewerbliche technische Funktionen). In diesem Fall ist eine Vollversiegelung rechtlich notwendig und damit zulässig.*

Rechtsgrundlage für die Regelungen zur Begrenzung der Versiegelung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20. Im vorliegenden Fall dient die Bestimmung dem Boden und Grundwasserschutz.

## 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Abstandsflächenrechte

### Begründung:

- *Festsetzung 1.7.1 bis 1.7.5 setzt bestehende grundbuchliche Sicherungen planungsrechtlich um. Zum Verständnis der Umsetzung von grundbuchlich bereits gesicherten Geh-, Fahr-, Leitungs- und Abstandsflächenrechten ist es erforderlich, den Bezug der Flurstücksnummern aus den Grundbucheintragungen zu denen des aktuellen Katasters als Grundlage der Textlichen Festsetzungen herzustellen:*
- *FS 599 -> aktuell FS 652*
- *FS 651 + 654 + 656 -> aktuell FS 765*
- *FS 652 + 655 -> Markt 26 – 27, zu einem Grundstück zusammengefasst*

- *Festsetzung 1.7.6 bis 1.7.8 setzt zusätzlich erforderliche Rechte fest.*
- *Die Festsetzungstexte 1.7.6 bis 1.7.8 können bei Bedarf jeweils ergänzt werden wie folgt:  
„In das Grundbuch von Vetschau für die Gemarkung Vetschau, Flur 5, ist die Eintragung der nach Festsetzung (... Nummer ...) festgesetzten Rechte als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu beantragen.*

---

1.7.1 R 01 – L

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird das Recht zum Bau und Betrieb einer Kabelstrecke und einer Transformatorstation nebst Bau- und Auswuchsbeschränkung dauernd zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens Elektroenergie festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt ohne Planzeichen, jedoch mit Eintrag der Bezeichnung des Rechts.

*Begründung:*

- *Grundbuch Vetschau – Blatt 645 – II-E 2 – Lfd. Nr. der Eintragung 6*

---

1.7.2 R 02 - GF

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche (Anteil auf Flurstück 765) werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt ohne Planzeichen, jedoch mit Eintrag der Bezeichnung des Rechts.

*Begründung:*

- *Grundbuch Vetschau – Blatt 645 – II-E 2 – Lfd. Nr. der Eintragung 8*

---

1.7.3 R 03 - GF

Innerhalb des Baugebietes MU werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau in einer Breite von 4,00 m bis zum Anschluss an die private Verkehrsfläche und das Recht nach 1.7.2 dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.5 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

*Begründung:*

- *Grundbuch Vetschau – Blatt 645 – II-E 2 – Lfd. Nr. der Eintragung 8*

---

1.7.4 R 04 - AF

Innerhalb des Baugebietes MU wird ein Abstandsflächenrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau in einer Breite von 7,50 m und einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

*Begründung:*

- *Grundbuch Vetschau – Blatt 645 – II-E 2 – Lfd. Nr. der Eintragung 9*

---

1.7.5 R 05 - L

Innerhalb des Baugebietes MU wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau in einer Breite von 4,00 m dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Entsorgungsleitungen für Schmutzwasser festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

*Begründung:*

- *Grundbuch Vetschau – Blatt 645 – II-E 2 – Lfd. Nr. der Eintragung 10*

---

1.7.6 R 06 – L

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche werden Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Versorgungsunternehmen Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Trinkwasser, Elektroenergie, Kommunikation und Erdgas dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen, die der Ver- bzw. Entsorgung des Baugebietes MU dienen, festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

---

1.7.7 R 07 – GF

Innerhalb des auf Flurstück 765 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau liegenden Teils der privaten Verkehrsfläche werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

---

1.7.8 R 08 – GF

Innerhalb des auf Flurstück 48 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau liegenden Teils der privaten Verkehrsfläche werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.

Die Fahrrechte werden dabei, mit Ausnahme einer Nutzung durch Fahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsdienste und Abfallentsorgung, auf die Nutzung als Radweg begrenzt.

Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

*Begründung:*

- *Der öffentliche Durchgangsverkehr zwischen Ernst- Thälmann- Straße und Karl- Marx- Straße soll zur Verkehrsberuhigung für Kfz unterbunden werden. Dies unter Erhaltung der Gehwegverbindung und des Fahrradverkehrs über Flurstück 48 zur Karl- Marx- Straße. Dazu sind an der Grenze zwischen Flurstück 765 und 48 abklappbare und verschließbare Poller aufzustellen.*
- *Eine gewollte und zulässige Befahrung durch Feuerwehr, Rettungsdienste und Abfallentsorgung soll gesichert werden durch entsprechende Festsetzung sowie durch organisatorische Lösungen oder durch entsprechende technische Ausführung des Schließsystems.*

Der Landkreis hat in diesem Zusammenhang folgende Hinweise zur Klarstellung der Wirkung dieser Bestimmungen vorgebracht:

*Sollten im Zuge von Bauvorhaben Abstandsflächenrechte gesichert werden, sind hierfür entsprechende Baulasten im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzutragen.*

*In Bezug auf die Sicherung „bereits bestehender Abstandsflächenrechte“ wird durch den Landkreis auch darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan keine Heilung bauordnungsrechtlicher Missstände erfolgen kann.*

*Die öffentlich-rechtlichen Sicherungen für die betreffenden Abstandsflächen sind bereits aufgrund der bestehenden Bebauungen auf den vorhandenen Grundstücken erforderlich.*

*Sofern die entsprechenden Rechte nicht eingetragen worden sind, ist dies außerhalb des Bebauungsplanverfahrens nachzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese fehlenden rechtlichen Sicherungen in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren "auffallen" und dann ggf. ordnungsbehördliche Maßnahmen nach sich ziehen.*

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.2 Gebäude, Dächer**

Die Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2 entfallen ersatzlos.

---

2.2.3 Die Dachdeckung ist ab einer Dachneigung von 10° aufwärts als Ziegeldeckung (Farbton rot bis braun) oder als Metallprofildeckung (Farbton grau oder rot bis braun) zulässig. Grün- und Solardächer sind zulässig.

### **2.3 Einfriedungen**

---

2.3.1 *Zulässig für Einfriedungen sind Stabgitterzäune aus Metall, Holzzäune ohne Sockel und in Hecken eingezogene Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m. Für die Einfriedung von Abfallsammelanlagen sind auch Mauern aus Klinker oder verputztem Mauerwerk zulässig.*

*Begründung:*

- *Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung. Es war städtebaulich und gestalterisch sowie hinsichtlich seiner Nutzung nie Bestandteil des angrenzenden historischen Altstadtquartiers.*
- *Im Plangebiet sollen daher vielfältige und auch moderne Bauweisen zulässig sein. Daher die*

großzügige Festsetzung hinsichtlich der Dachformen und der Dachneigungen.

- Mit der Zulässigkeit von Solardächern wird den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung entsprochen.

### 2.6.3 Grünordnung und Grünordnerische Festsetzungen

Tabellen siehe auch 2.5.2.2!

Flächen	MU 1.1	MU 1.2	MU 1.3	Verkehr FS 765	Gesamtfläche 1	Verkehr FS 48	Gesamtfläche 2
Gebäude	1.998	723	0	0	2.721	0	0
Glasdach	3	111	0	0	114	0	0
BF vollversiegelt	471	277	734	863	2.345	0	0
BF teilversiegelt	758	585	875	506	2.724	281	281
<b>Gesamt</b>	<b>3.230</b>	<b>1.696</b>	<b>1.609</b>	<b>1.369</b>	<b>7.904</b>	<b>281</b>	<b>281</b>
Grün	458	118	581	201	1.358	181	181
<b>Gesamt</b>	<b>3.688</b>	<b>1.814</b>	<b>2.190</b>	<b>1.570</b>	<b>9.262</b>	<b>462</b>	<b>462</b>
Gesamt BP							<b>9.724</b>

Tab. 11 – Flächenbilanz Bestand zur Versiegelung – vgl. Tab. 6

Flächen	MU 1.1	MU 1.2	MU 1.3	Verkehr FS 765	Gesamtfläche 1	Verkehr FS 48	Gesamtfläche 2
Fläche	3.688	1.814	2.190	1.570	9.262	462	462
GRZ	0,6	0,6	0,4	0		0	0
GRZ überschreit.	0,2	0,3	0,1	0		0	0
GR aus GRZ	2.950	1.633	1.095	0	5.678	0	0
GR Verkehr	0	0	0	1.400	1.400	300	300
Grün	738	181	1.095	170	2.184	162	162
<b>Gesamt</b>	<b>3.688</b>	<b>1.814</b>	<b>2.190</b>	<b>1.570</b>	<b>9.262</b>	<b>462</b>	<b>462</b>
Gesamt BP							<b>9.724</b>

Tab. 12 – Flächenbilanz Planung zur Versiegelung – vgl. Tab. 7

Im Vergleich zum Bestand reduziert sich infolge der Planung die versiegelte Fläche von 8195 m<sup>2</sup> auf 7378 m<sup>2</sup> (um rd. 10 %).

Grünordnerische Maßnahmen sollen dazu beitragen:

- bau- anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu minimieren
- die ökologischen Funktionen vorhandener Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern;
- den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen;
- das Lokalklima zu verbessern;
- die Baukörper schonend in das Stadtbild einzubinden;
- das Arten- und Biotopotenzial im Siedlungsbereich zu fördern und zu sichern.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen werden bauliche, gestalterische und grünordnerische Maßnahmen sowie bauliche Festsetzungen verbindlich festgesetzt und Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

- Reduzierung der Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlägen  
s. Festsetzungen 1.6.3 – 1.6.4
- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Nr. 25 a, b BauGB**

3.1.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, aufzuwerten und in die bauliche Nutzung und Gestaltung einzubeziehen.

Die Flächen bleiben Teil des jeweiligen Baugrundstücks, da sie bei der Ermittlung der GRZ den unbebauten Grundstücksteil darstellen.

*Begründung:*

- *Hierbei handelt es sich um bereits vorhandene Abstandsgrün-/Verkehrsgrünflächen mit Bäumen und Sträuchern. Die Grünbereiche sollen erhalten bleiben, gepflegt und in die Gestaltung und bauliche Nutzung (wie z. B. Spielplatz, Sitzecke etc.) integriert werden.*

.....  
3.1.2 Die mit Erhaltungsgebot belegte Eiche ist zu erhalten.

.....  
3.1.3 Sonstige vorhandene Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Fällungen sind zu lässig, zur Umstrukturierung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen. Abgehende bzw. zu fällende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

*Begründung:*

- *Die vorhandene Eiche ist ein markanter, Stadtbild prägender Solitärbaum.*
- *Die sonstigen vorhandenen Bäume unterliegen zum größten Teil dem Schutz nach § 2 GehölzSchVO LK OSL (s. Tab. 2 und Bestandsplan).*
- *Bei allen Baumaßnahmen ist der Baumschutz (DIN 18920, RAS-LP4, GehölzSchVO) zu beachten.*

.....  
3.1.4 Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Bei Überbauung von Stellplätzen mit Solar-Carports sind die Baumpflanzungen für die betreffenden Stellplätze ersatzweise an anderen Standorten im Geltungsbereich des BP zulässig.

.....  
3.1.5 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

*Begründung:*

- *Die Begrünung der Grundstücksflächen und Stellplätzen mit Bäumen und Sträuchern dient*
  - *der Gliederung des Ortsbildes, Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes*
  - *der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten*
  - *dem Klimaausgleich, Milderung von Temperaturextremen, Frischlufterzeugung, Auskämmung von Stäuben und Schadstoffen, Kohlendioxid-Bindung, Verzögerung des Wasserabflusses, Minderung der Aufheizung von versiegelten Flächen durch Beschattung.*
- *Es erfolgen in der Planzeichnung keine Einzelpflanzgebote für Bäume (Planzeichen), da die Gliederung*
  - *der Stellplätze in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*
  - *der Fahrwege und Stellplätze – außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – innerhalb des Baugebietes MU**und damit die Lage verbleibender Grünflächenanteile nicht konkret festgesetzt werden sollen und somit die davon abhängigen konkreten Standorte der Bäume nicht festgelegt werden können.*

.....  
3.1.6 Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie Fassaden ohne Öffnungen ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

*Begründung:*

- *Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit hohem Anteil geschlossener ungegliederter Fassaden.*

## Empfohlene Pflanzliste (Auswahl)

### Bäume (B)

Birke (*Betula pendula*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) (BS)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Feldulme (*Ulmus minor*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Weichsel (*Prunus mahaleb*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

### Sträucher (S)

Kratzbeere (*Rubus caesius*)  
Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Büschelrose (*Rosa multiflora*)  
Gem. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Himbeere (*Rubus idaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)

### Kletterpflanzen

Akebie, Klettergurke (*Akebia quinata*)  
Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)  
Blauregen (*Wisteria sinensis*)  
Geißblatt-Arten (*Lonicera spec.*)  
Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)  
Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)  
Trompetenblume (*Campsis radicans*)  
Waldrebe (*Clematis spec.*)

### Begründung:

Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Gehölzen ist Voraussetzung für

- die dauerhafte Be- und Durchgrünung,
- die optimale Entwicklung der Anpflanzung bei geringerem Pflegeaufwand
- Nahrungsgrundlagen sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt.

Die Pflanzliste wird jedoch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, da sich in der inhaltlichen Festlegung von Pflanzenarten in der Vergangenheit oft Widersprüche zwischen Festsetzungen in „alten“ Bebauungsplänen (z.B. aus den 90er Jahren) und den aktuellen Empfehlungen der Fachbehörden ergeben haben.

Es wird daher empfohlen, die Pflanzenarten bei der konkreten Umsetzung der Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde direkt abzustimmen.