



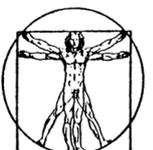
# Stadt Vetschau/Spreewald

---

## 12. Änderung Flächennutzungsplan Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

September 2023



Auftraggeber: Stadt Vetschau/Spreewald  
Schlossstraße 10  
03226 Vetschau/Spreewald

Auftragnehmer: Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth  
Tharandter Straße 39  
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS  
Andrea Meiburg, Dipl.-Ing.  
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage der Stadt Vetschau/Spreewald	4
1.2	Planungserfordernis	4
1.3	Räumliche Geltungsbereiche der Änderung	4
1.4	Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung	4
1.5	Planungsanzeigen	5
1.6	Verfahren	5
1.7	Plangrundlage	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan	6
2.2	Regionalplan	7
2.3	Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg	7
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zum Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan 2006</b>	<b>8</b>
4.1	Änderungen des Flächennutzungsplanes	8
4.2	Gewerbeflächen	8
4.3	Wohnbauflächen	9
<b>5</b>	<b>Flächenneuausweisungen FNP 2023</b>	<b>9</b>
5.1	Gewerbliche Bauflächen am Stadteingang Vetschau/Spreewald	10
5.2	Wohnbaufläche am Ortseingang im Ortsteil Raddusch	17
5.3	Naherholungsfläche am Gräbendorfer See bei Wüstenhain	23
5.4	Wohnbaufläche Parlows Weiher	30
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>37</b>
7.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	37
7.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	37
7.3	alternative Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante	37
7.4	Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	37
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>38</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage der Stadt Vetschau/Spreewald

Die Stadt Vetschau/Spreewald liegt im Süden des Landes Brandenburg ca. 20 km nordöstlich der Stadt Cottbus, im südwestlichen Teil des Oberspreewaldes. Die Stadt Vetschau/Spreewald ist Bestandteil einer Braunkohlenfolgelandschaft. Neben der Gewinnung von Braunkohle im Tagebau war die Stadt Vetschau/Spreewald zusätzlich Standort eines der größten Braunkohlekraftwerke der Region. Die Tagebaurestseen Kahnsdorfer See, Bischdorfer See und Gräbendorfer See liegen ganz bzw. teilweise im Bereich der Stadt Vetschau/Spreewald.

In der Kernstadt (mit Gemeindeteil Belten und Stadtteil Lobendorf) leben ca. 4.900 Einwohner. Zur Stadt gehören weiterhin 10 Ortsteile mit 6 bewohnten Gemeindeteilen (2.900 Einwohner).

Die Stadt Vetschau/Spreewald hat einen direkten Anschluss an die Autobahn A 15 sowie an die Bahnlinie Berlin-Cottbus, die zukünftig zweigleisig ausgebaut werden soll.

Fast alle Flächen nördlich der Bahnstrecke sind Teil des Biosphärenreservates Spreewald.

### 1.2 Planungserfordernis

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes [1] entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen und Entwicklungsabsichten der Stadt Vetschau/Spreewald, da sich wesentliche Rahmenbedingungen geändert haben. Durch die Beendigung des Braunkohlenbergbaus und die Neuorientierung der Stadt Vetschau/Spreewald in den städtebaulichen Zielen hat sich für 4 Bereiche des Stadtgebietes die Notwendigkeit einer veränderten Darstellung der Planungsziele der Stadt im Flächennutzungsplan ergeben.

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald hat deshalb am 21.09.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Planung an geänderte Rahmenbedingungen und die sich daraus ergebende neue Darstellung der planerischen Ziele der Gemeinde.

### 1.3 Räumliche Geltungsbereiche der Änderung

Die veränderten Planungsabsichten der Stadt Vetschau/Spreewald reagieren auf die Notwendigkeiten des Strukturwandels und sind Ergebnis intensiver Diskussionen in der Stadtverordnetenversammlung.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vetschau/Spreewald bezieht sich auf vier Teilbereiche:

- gewerbliche Bauflächen am westlichen Stadteingang
- Wohnbaufläche südlich von Raddusch am „Kahnsdorfer Wohnblock“
- Erholungsfläche am Gräbendorfer See in Wüstenhain
- Wohnbaufläche südwestlich von Vetschau/Spreewald nahe Parlows Weiher.

### 1.4 Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung

Der wirksame Flächennutzungsplan [1] der Stadt Vetschau/Spreewald (genehmigt am 02.05.2006) ist mit Bekanntmachung vom 15.07.2006 rechtskräftig geworden.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Stadtverordnetenversammlung einzelne Beschlüsse (jeweils für das betroffene Teilgebiet) gefasst.

- Beschluss vom 09.03.2022 zu den gewerblichen Bauflächen am westlichen Stadteingang
- Beschluss vom 11.12.2020 zur Wohnbaufläche südlich von Raddusch
- Beschluss vom 27.04.2022 zur Sondergebietsfläche am Gräbendorfer See in Wüstenhain
- Beschluss vom 15.09.2022 zur Wohnbaufläche südwestlich von Vetschau/Spreewald nahe Parlows Weiher.

Diese 4 Teilbereiche werden zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammengefasst.

## **1.5 Planungsanzeigen**

Zu den vier Teilbereichen wurde jeweils eine Planungsanzeige durchgeführt:

- am 21.06.2021 zu den gewerblichen Bauflächen am westlichen Stadtrand;
- am 25.01.2021 zur Wohnbaufläche südlich von Raddusch,
- am 08.05.2023 zur Erholungsfläche am Gräbendorfer See nahe Wüstenhain,
- am 09.05.2023 zur Wohnbaufläche südwestlich von Vetschau/Spreewald nahe Parlows Weiher.

## **1.6 Verfahren**

Gemäß § 3 und § 4 BauGB wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen des vorgeschriebenen gesetzlichen Verfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **1.7 Plangrundlage**

Die Grundlage der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet der wirksame Flächennutzungsplan [1] aus dem Jahr 2006. Dieser wurde in einer intensiven politischen Diskussion und fachlichen Auseinandersetzung mit den Entwicklungschancen und Entwicklungszielen in einem Zeitraum von 1995-2005 in der Stadt Vetschau/Spreewald erarbeitet und planerisch von der Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler (Lübbenau) auf der Grundlage der topografischen Karte im Maßstab 1:10.000 erstellt.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Mit der Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung verständigte sich das Land Brandenburg auf die Förderung von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK). Diese bestehen aus Städten und Städteverbänden, die vorrangig bei der Stärkung ihrer besonderen wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Potentiale unterstützt wurden und werden. Die Wachstumskerne haben sich zu regionalen Arbeitsplatzzentren für ihr Umland entwickelt. Sie sind Motoren der Regionalentwicklung und spielen damit eine wichtige Rolle für die Entwicklung des gesamten Landes.

Zu den Regionalen Wachstumskernen zählen in der Nähe der Stadt Vetschau/Spreewald: Cottbus, Spremberg sowie die Westlausitz (Finsterwalde, Großräschen, Lauchhammer, Schwarzeide, Senftenberg). Für die Stadt Vetschau/Spreewald gibt es keine konkreten Aussagen im aktuellen Landesentwicklungsplan (LEP HR).

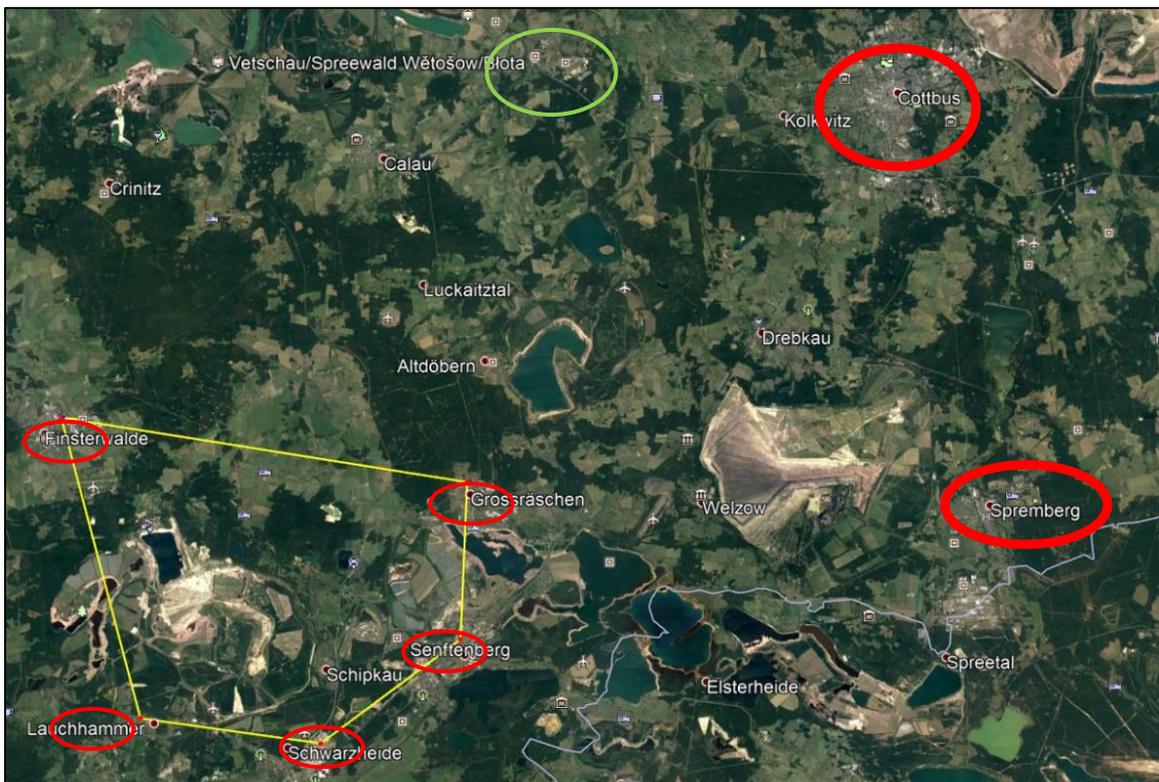


Abbildung 1: Regionale Wachstumskerne

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist gemäß Ziel Z 5.2 LEP HR der Anschluss an bestehende Siedlungsflächen vorgeschrieben.

Gemäß Ziel Z 5.5 LEP HR ist bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen die Eigenentwicklungsoption von 1 ha Wohnfläche pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren zu beachten. Entsprechend der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.06.2023 [8] beträgt der Umfang der Eigenentwicklungsoption für die Stadt Vetschau/Spreewald aktuell ca. 8,2 ha / 10 Jahre.

Gemäß Ziel 5.7 LEP HR i.V.m. Z1 TRP GSP ist für die Kernstadt Vetschau/Spreewald (Grundfunktionaler Schwerpunkt) eine Wachstumsreserve raumordnerisch vorgesehen.

## **2.2 Regionalplan**

Die Stadt Vetschau/Spreewald gehört zur Region Lausitz-Spreewald. Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, welcher 2021 in Kraft getreten ist, legt die Stadt Vetschau/Spreewald als Grundfunktionalen Schwerpunkt fest. Als Grundfunktionaler Schwerpunkt hat die Stadt Vetschau/Spreewald die im Landesentwicklungsplan vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sowie für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Gemäß Vorgaben der Regionalplanung hat die Wachstumsreserve für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen in Grundfunktionalen Schwerpunkten eine Größe von 2 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren. Diese Wachstumsreserve bezieht sich jedoch nur auf den Hauptort, nicht auf die Ortsteile. Die Stadt Vetschau/Spreewald hat eine Wachstumsreserve für weitere Wohnsiedlungsflächen von 10,4 ha bezogen auf die Kernstadt.

Gemäß Entwurf des integrierten Regionalplanes ist Vetschau/Spreewald gemeinsam mit dem Mittelzentrum Lübbenau als industriell gewerblicher Entwicklungsstandort des „äußeren Entwicklungsraumes“ definiert.

Die Ortsteile Raddusch und Laasow sind als Orte mit einer überörtlich bedeutsamen Funktion „Fremdenverkehr / Erholung“ ausgewiesen.

Die Entfernung zum Oberzentrum Cottbus ca. beträgt 20 km. Die Entfernung zu Mittelzentrum Lübbenau beträgt 15 km.

## **2.3 Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg**

Der Standort Vetschau/Spreewald ist ein Schwerpunkt der Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg.

Von Seiten der Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg wird Vetschau/Spreewald als potentieller Standort für größere Industrieansiedlungen gesehen, da das benachbarte Oberzentrum Cottbus keine geeigneten Flächen ausweisen kann, die in Autobahn- und Gleisanschlussnähe liegen und die Stadt Vetschau/Spreewald außerdem insgesamt eine bessere Qualität der überregionalen Erschließung (Anbindung an vorhandene Netze der Bahn und der Autobahn) als die drei benachbarten Regionalen Wachstumskerne Cottbus, Spremberg sowie die Westlausitz (Finsterwalde, Großräschen, Lauchhammer, Schwarzheide, Senftenberg) bietet.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht die Bereitstellung von Gewerbeflächen, die deutlich über den Eigenbedarf hinausgehen und damit der Stadt Vetschau/Spreewald und der Region völlig neue Entwicklungsimpulse geben können. Die Entwicklung der potentiellen Industrie- und Gewerbeflächen wird in enger Abstimmung mit dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz, der Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg und der Regionalen Planungsstelle durchgeführt.

Die Stadt Vetschau/Spreewald hat im Jahr 2021 eine Untersuchung von potentiell geeigneten Flächen für eine großflächige Industrieansiedlung durchführen lassen. Die im Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie genannten Flächen sollen in den Flächennutzungsplan als gewerblich nutzbare Flächen aufgenommen werden.

### 3 Erläuterungen zum Umweltbericht

In die Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht integriert, um die umweltrelevanten Belange für die geplanten Neuausweisungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht für die zu ändernden Teilbereiche zu erstellen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan. Im Umweltbericht werden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei wird jede Teilfläche separat betrachtet.

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgelegt. Es werden alle Flächen untersucht, welche als Bauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Es handelt sich um 4 Flächen mit einer Größe von ca. 142,4 ha (davon 120 ha für die zukünftige Ausweisung eines überregionalen Gewerbe- und Industriegebietes).

Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4 c) BauGB eine „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“.

Jede Flächenausweisung von Bauflächen, die im bestehenden Flächennutzungsplan [1] nicht als Bauflächen dargestellt war, wird durch eine Kurzbeschreibung der Lage und Größe sowie der vorhandenen Struktur vorgestellt. Die Gründe für die geänderte Darstellung werden erläutert.

Für jeden Standort werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beurteilt.

## 4 Flächennutzungsplan 2006

### 4.1 Änderungen des Flächennutzungsplanes

Seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 wurden folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes wirksam:

- 2010 Änderung Naundorf Gesundheitshof Lewerenz;
- 2016 Änderung Ogrosen Betriebsstandort Zoch.

Weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Verfahren. In einigen Bereichen wurde der Flächennutzungsplan an rechtswirksame Bebauungspläne angepasst (siehe 4.3).

### 4.2 Gewerbeflächen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan [1] der Stadt Vetschau/Spreewald sind die vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt Vetschau/Spreewald einschließlich der Ortsteile dargestellt.

Insgesamt sind ca. 187,3 ha Gewerbeflächen dargestellt.

Es wurde in der Begründung 2006 festgestellt, dass die vorhandenen Flächen zum Beurteilungszeitpunkt ausreichend für den Bedarf der Stadt Vetschau/Spreewald sind.

Im Ortsteil Ogrosen wurde ein kleines Gewerbegebiet mit einer Größe von 1,9 ha ergänzt (im wirksamen FNP Grünfläche).

### **4.3 Wohnbauflächen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan [1] der Stadt Vetschau/Spreewald sind 147,01 ha Flächen für den Wohnungsbau dargestellt. Ein deutlicher Erweiterungsbedarf konnte 2006 nicht festgestellt werden.

Seit 2006 wurden verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, welche Baurecht für Wohnnutzungen zum Inhalt haben:

- 2011 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/2009 „Wohnen an der Dscherka“ (teilweise Wohnen (Unterkünfte Saisonarbeiter Landwirtschaft), teilweise gemischte Bauflächen, im FNP gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen)
- Bebauungsplan Nr. 02/2018 „Suschow-Wohnen“ (0,15 ha) im FNP Grünfläche
- Bebauungsplan „Koswig-Wohnen“ (0,35 ha) im FNP Grünfläche
- Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Altstadt Wohnen“ (0,97 ha) im FNP gemischte Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 04/2008 „Am Kulturhaus“.

Im Jahr 2013 wurde die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Raddusch im Teilbereich der Friedhofsstraße ergänzt.

Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend dieser Planungen angepasst.

## **5 Flächenneuausweisungen FNP 2023**

Nach fast 20 Jahren bieten die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan [1] der Stadt Vetschau/Spreewald ausgewiesenen Bauflächen sowohl für die Gewerbenutzung als auch für den Bedarf an Wohnbauflächen keine ausreichenden Reserven mehr.

Innerhalb des Stadtgebietes wurde nach geeigneten Flächen für die festgestellten Bedarfe gesucht. Nachfolgend werden die vier Teilbereiche der aktuellen Flächennutzungsplanänderung erläutert, welche die Lösung für die geänderten Anforderungen und städtebaulichen Ziele der Stadt Vetschau/Spreewald bieten sollen.

## 5.1 Gewerbliche Bauflächen am Stadteingang Vetschau/Spreewald

Die Herausforderungen des anstehenden Strukturwandels in der ehemaligen Bergbauregion sollen sich gemäß dem Planungswillen der Stadt Vetschau/Spreewald zukünftig in der Änderung des Flächennutzungsplanes widerspiegeln.

Das Besondere an der Lage der Stadt Vetschau/Spreewald ist der unmittelbare Anschluss an die Autobahn A 15 sowie an die Bahnlinie Berlin-Cottbus, die zukünftig zweigleisig ausgebaut werden soll. Diese Lage ist für die Region einzigartig und insofern hat Vetschau/Spreewald für die mögliche Bereitstellung von Gewerbeflächen eine besondere Verantwortung.

Die Stadt Vetschau/Spreewald besitzt unter besonderer Berücksichtigung der hervorragenden Verkehrsanbindung Flächenpotentiale für eine künftige Gewerbeentwicklung, die für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes Brandenburg von Bedeutung sein können.

Der bestehende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 war im Wesentlichen auf den Eigenbedarf und die Eigenentwicklung der Stadt Vetschau/Spreewald orientiert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich gemäß der im Jahr 2021 durchgeführten Untersuchung zur Machbarkeit von Gewerbeansiedlungen auf die Nutzung der Potentiale der Stadt Vetschau/Spreewald für die Weiterentwicklung der gesamten Region.

Die geplante Trasse der Ortsumgehung für die Landesstraße L 54 verläuft durch die geplante Gewerbefläche.

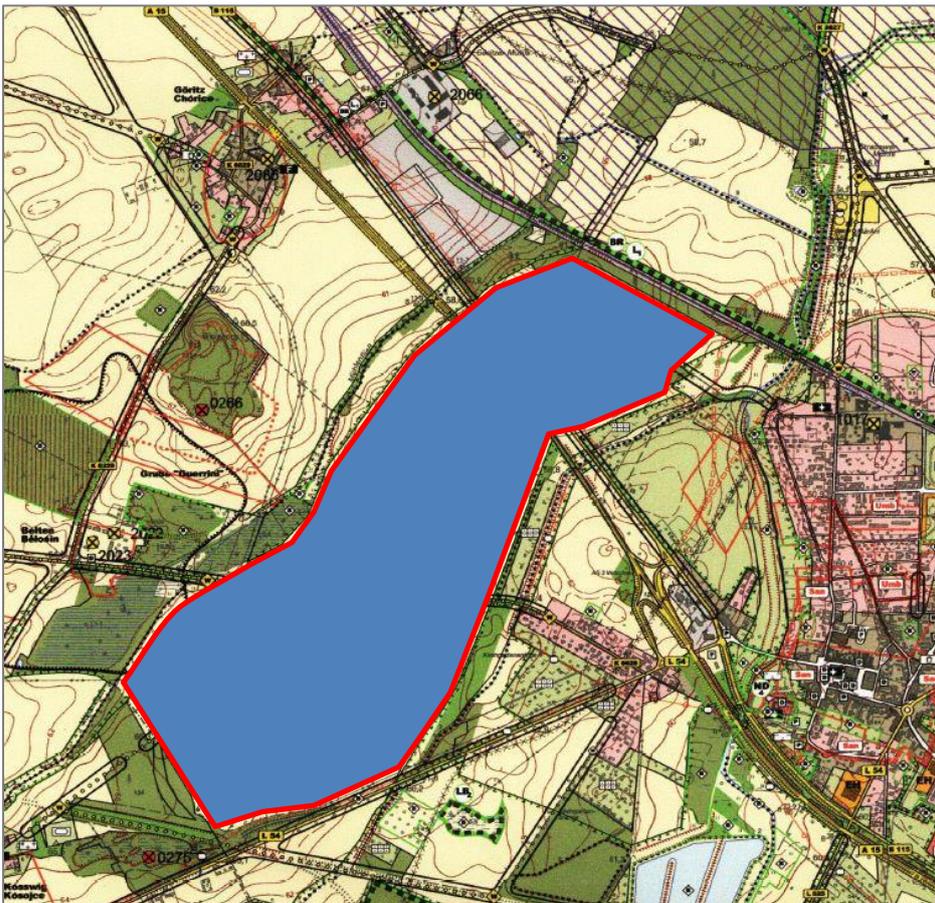


Abbildung 2: Lage der geplanten Gewerbeflächen (Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan [1])

### 5.1.1 Grundlagen und Planungsbegründung

#### Lage und Struktur des Gebietes

Der Bereich 1 der 12. Änderung liegt am westlichen Rand der Stadt Vetschau/Spreewald. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von ca. 136 ha. Im FNP sind diese Flächen derzeit noch als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen dargestellt.

Im nordöstlichen Randbereich ist die geplante Trasse der Ortsumgehung der L 54 dargestellt. Die Trasse wurde entsprechend der durchgeführten Variantenuntersuchung und Linienoptimierung in der aktuell bevorzugten Lage dargestellt. Ein Zeitplan für die Realisierung dieser Ortsumgehung ist noch nicht bekannt.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu dieser Trasse der Ortsumgehung eine geplante Trasse für einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn dargestellt. Es ist langfristig geplant, für die zukünftigen gewerblich nutzbaren Flächen einen Bahnanschluss zu realisieren. Die zur Zeit noch eingleisige Bahntrasse (Berlin-Cottbus) soll in naher Zukunft zweigleisig ausgebaut werden. Für den Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an diese Bahnstrecke wird parallel zur bestehenden Bahntrasse eine Fläche für ein Anschlussgleis eingetragen. Gemäß Vorschriften der Deutschen Bahn ist zum Erreichen einer guten Ausbaugüte dafür eine Länge von 740 m notwendig.

Im Bereich der bestehenden Autobahnabfahrt wird zusätzlich zum bestehenden Straßennetz ein Straßenanschluss zum geplanten Gewerbegebiet dargestellt. Durch diesen neuen Anschluss soll gewährleistet werden, dass die gewerblich nutzbaren Flächen direkt an die Autobahn angeschlossen werden können und der entstehende Verkehr nicht durch die vorhandenen Wohngebiete fließt.

Entlang der Autobahn (südwestlich der BAB 15) wurden mit Bebauungsplan im anbaufreien Bereich Solaranlagen errichtet. Diese Solaranlagen werden in der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gesondert dargestellt. Die Solaranlagen sind im Bereich von gewerblichen Bauflächen zulässig. Der vorhandene Bestand wird durch die Darstellung nicht beeinträchtigt.

Die geplanten gewerblich oder industriell nutzbaren Flächen werden nicht direkt an die Siedlungsflächen der Stadt Vetschau/Spreewald angeschlossen. Zwischen den vorhandenen Siedlungsflächen der Stadt und den geplanten gewerblich oder industriell nutzbaren Flächen soll ein Mindestabstand eingehalten werden, welcher die Erhaltung von gesunden Wohnverhältnissen in den bestehenden Baugebieten gewährleistet. Für die Sicherung dieses Abstandes wird eine vorhandene Grünzäsur genutzt (Töpfer-Lug-Graben und angrenzende Grünstrukturen einschließlich vorhandener Kleingartenanlagen). Die geplanten Flächen sind für große Unternehmen reserviert, welche einen hohen Flächenbedarf haben. Dabei sollen möglichst arbeitsplatzintensive Unternehmen angesiedelt werden, die im produzierenden Bereich tätig sind. Bei Realisierung dieser Planung ist mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen (Materialtransport und Arbeitskräfte) und Lärm-, Staub- bzw. Geruchsemissionen zu rechnen. Ein direkter Anschluss an die bewohnten Siedlungsflächen ist daher nicht Planungswille der Stadt.

#### Planungsbegründung

Als Kommune im vom Strukturwandel betroffenen Raum beabsichtigt die Stadt Vetschau/Spreewald, zur Sicherung von Perspektiven für die Beschäftigten und zur Ansiedlung neuer Wirtschaftszweige neue Gewerbe- bzw. Industrieflächen auszuweisen. Dabei soll die vorhandene attraktive Infrastruktur (Autobahnanschluss, Bahnanschluss) genutzt werden, um Flächen auszuweisen, die über den Bedarf der Stadt Vetschau/Spreewald hinausgehen. Die geplante künftige Gewerbeansiedlung soll für die gesamte Region (einschließlich Oberzentrum Cottbus) neue wirtschaftliche Impulse setzen.

Im Ergebnis der 2021 durchgeführten Machbarkeitsstudie wurden mögliche Standorte für Industrie- und Gewerbeflächen gefunden, welche für die Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen genutzt werden können. Der geplante zweigleisige Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Cottbus ist Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung des Gebietes.

Ausgehend von dem positiven Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Die Fläche ist als Vorbehaltsfläche für die Ansiedlung von großen Unternehmen geplant. Es besteht in Brandenburg ein langfristiger Bedarf an großen, zusammenhängenden Flächen, welche gut erschlossen sind. Für diesen Bedarf soll westlich der Stadt Vetschau/Spreewald ein Angebot geschaffen werden.

### 5.1.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird im Landschaftsplan [2] mit folgenden Eintragungen dargestellt:

- Entlang der bestehenden Straßenrassen ist die Ergänzung der vorhandenen Alleen vorgesehen.
- Baumpflanzungen sind ebenfalls parallel zum Wanderweg eingetragen.
- Als landschaftspflegerische Maßnahme ist die Aufwertung der Bereiche „Göritzer Fließ“ und „Töpfer-Lug-Graben“ geplant.
- Im nordöstlichen Bereich ist der Erhalt eines Kleingewässers dargestellt.

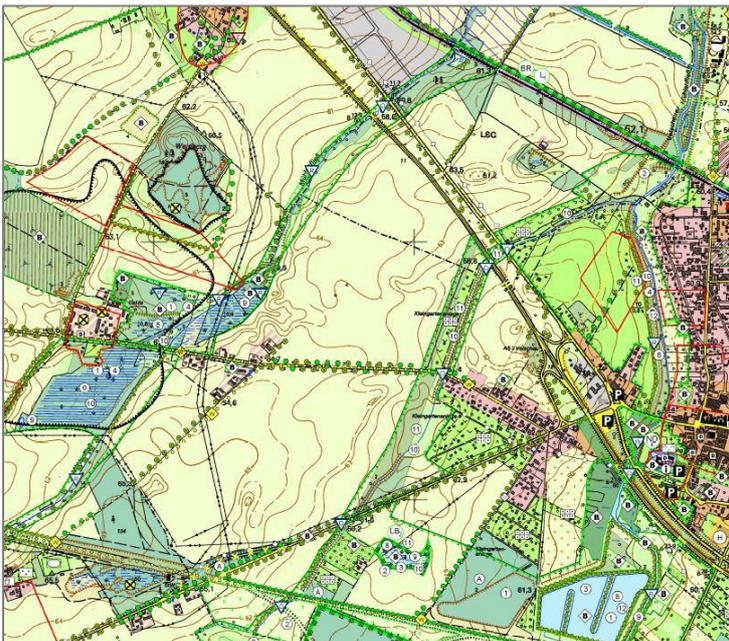


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan [2]

### 5.1.3 Bodendenkmale

Im nordwestlichen Bereich befinden sich zwei denkmalrechtlich registrierte Bodendenkmale mit einer Größe von ca. 2 ha (80283) (Siedlung Bronzezeit, Siedlung vorrömische Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit) und 1 ha (80282) (Siedlung Bronzezeit).



### 5.1.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Schutzgut Boden:

Die geplante Bebauung sowie die dafür notwendigen Erschließungsanlagen bewirken auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Versiegelung von Bodenflächen. Es ist davon auszugehen, dass eine Überbauung von 50-70 % entstehen wird. Das entspricht einer Fläche von ca. 60-90 ha neu versiegelte Fläche. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden deshalb als **sehr erheblich** eingestuft. Die Planungen sind so durchzuführen, dass die versiegelte Fläche optimal genutzt wird. Für die notwendigen Neuversiegelungen sollten nach Möglichkeit Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich durchgeführt werden.

#### Schutzgut Wasser:

Durch die zukünftige Bebauung kommt es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer Veränderung des Versickerungsverhaltens von Niederschlagswasser. Es werden große Flächen versiegelt bzw. überbaut, dadurch wird die Grundwasserneubildung negativ beeinflusst. Bei Starkregen fallen große Mengen Niederschlagswasser an, welche zurückgehalten und kontrolliert abgeleitet werden müssen. Es ist ein Entwässerungskonzept für die Gesamtfläche zu entwickeln, welches auch die Grundwasserneubildung berücksichtigt.

Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser durch die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der Fläche ist auszuschließen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als **erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse müssen soweit möglich durch Maßnahmen in den aufzustellenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden. Emissionen der anzusiedelnden Betriebe sind zu vermeiden. Auf Grund der Versiegelung und Überbauung von großen Flächen kann es in den Sommermonaten zu einer starken Überhitzung im Bereich kommen. Mit Hilfe von Verschattungen in Form von Großbäumen sollten diese Auswirkungen verringert werden. Die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf das Lokalklima werden als **erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das für die Ausweisung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes vorgesehene Areal ist durch landwirtschaftliche Nutzung mit ausgedehnten Ackerschlägen gekennzeichnet. Im Umfeld finden sich bebaute Ortslagen, Laubmischwaldbestockungen, Kleingartenanlagen sowie Grünlandbiotope mit Fließgewässern.

Das Auftreten geschützter und seltener Pflanzenarten ist im Bereich der Ackerflächen wenig wahrscheinlich. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist dennoch eine Biototypenkartierung durchzuführen, dabei sind vor allem die Randbereiche der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu untersuchen.

Durch Realisierung der Bebauung werden in großem Maßstab Lebensraumflächen entzogen, welche vor allem für Offenlandarten geeignet sind. In den Randbereichen und auf den Nachbarflächen sind noch vielfältige Lebensräume vorhanden. Die angrenzenden Biotope „Göritzer Fließ“ und „Töpfer-Lug-Graben“ sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und weiterzuentwickeln. Mit den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kann der potentielle Lebensraum für verschiedene Arten verbessert und vergrößert werden. Artenschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

Beeinträchtigungen für Arten, die an Gehölze gebunden sind, sind nur auf den bisher mit Wald bestockten Flächen zu erwarten, da auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen keine geeigneten Gehölze als potenzielle Habitate für diese Arten vorhanden sind. Die vorhandenen Gehölze

entlang der Erschließungsstraßen werden erhalten und gemäß den Ausführungen des Landschaftsplanes zu hochwertigen Alleen ergänzt.

Von der Planung betroffen sind vor allem Tiere, welche die vorhandenen Ackerflächen als Lebensraum nutzen (z.B. Feldlerche, Hamster, Mäuse, Greifvögel).

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere werden als **erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Mensch:

Die schutzwürdigen Nutzungen (Wohn- und Mischgebiete) der bestehenden Ortschaften im Einflussbereich der zu schaffenden Gewerbe- und Industrieflächen sind vor negativen Einflüssen zu schützen. Notwendige Abstandsflächen sind entsprechend der konkreten Nutzung festzulegen und einzuhalten.

Für die entstehenden Immissionen, vor allem Lärm oder verstärktes Verkehrsaufkommen, sind gutachterliche Bewertungen mit Festsetzung entsprechender Maßnahmen durchzuführen. Die Entstehung von Licht- oder Geruchsbelästigungen ist ebenfalls möglich und muss bei konkreten Ansiedlungswünschen geprüft werden. Die Fläche hat aufgrund der bisherigen Nutzung keine herausragende Erholungsfunktion.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden auf Grund der möglichen Immissionen als **erheblich** bewertet. Als positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch ist die Stärkung der Region durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zu nennen.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Die großräumige Bebauung wird die Landschaft grundlegend verändern. Höhenbeschränkungen können zur Erhaltung von Sichtbeziehungen zu weiter entfernten Denkmälern (z.B. Kirchengebäuden) oder Landmarken notwendig sein.

Die Auswirkungen der Planung für die Ansiedlung großflächiger Gewerbeunternehmen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als **sehr erheblich** eingestuft. Eine Verminderung der Beeinträchtigungen kann durch Höhenbeschränkungen und Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern z.B. entlang der bestehenden Haupterschließungsstraßen des Gebietes erreicht werden.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Bereich befinden sich zwei Flächen mit Bodendenkmälern. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist zu beachten, dass Funde unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis anzuzeigen sind.

### **5.1.7 erneuerbare Energien, Klimaschutz**

Die Verwendung erneuerbarer Energien und die energieeffiziente Bauweise sind für alle neuen gewerblich und industriell genutzten Gebäude zu planen. Innerhalb der Gebäude soll die Menge der zusätzlich benötigten Energie durch Wärmerückgewinnung verringert werden. Solarmodule auf Dachflächen und an Fassaden sollen ergänzend angeordnet werden, um einen Teil der benötigten Energie direkt vor Ort zu gewinnen. Das Niederschlagswasser von großen versiegelten Flächen (Dächer oder Parkplätze) ist zurückzuhalten und wiederzuverwenden.

### **5.1.8 Planungsalternativen**

Die Ausweisung gewerblich oder industriell nutzbaren Bauflächen dient der wirtschaftlichen Stärkung der gesamten Region. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden im Jahr 2021 verschiedene Flächen untersucht (siehe [7]). Zu der geplanten Fläche wurden mehrere Alternativflächen untersucht. Die gewählte Fläche eignet sich aufgrund der guten

Verkehrsanbindung und der großen zusammenhängenden Flächen besonders für den beabsichtigten Zweck.

#### **5.1.9 Umweltauswirkungen bei Planrealisierung**

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang des Vorhabens und der Empfindlichkeit des entsprechenden Raumes gehen damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der Raumfunktionen einher. Die Planung großflächiger Gewerbeansiedlung bewirkt negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Bei Realisierung der Planung gehen vor allem großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen in den aufzustellenden Bebauungsplänen Maßnahmen festgelegt werden.

Ein Ausgleich der Eingriffe ist im Bereich des Planbereiches nur teilweise möglich, da die Flächen möglichst effektiv für die Gewerbeansiedlung genutzt werden sollen.

#### **5.1.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung**

Die bereits bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird weiter ausgeübt. Der vorhandene Umweltzustand bleibt unverändert.

#### **5.1.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen in den aufzustellenden Bebauungsplänen umfangreiche Maßnahmen festgelegt werden. Für die geplanten Neuversiegelungen sollten nach Möglichkeit Entsiegelungsmaßnahmen in anderen Bereichen des Stadtgebietes durchgeführt werden.

Die Aufheizung von versiegelten Flächen (z.B. Parkplätze für Beschäftigte) ist durch Beschattung mit Großbäumen bzw. durch Überdachung der Flächen mit Solarmodulen zu verringern. Dachflächen sollen durch Begrünungsmaßnahmen der Rückhaltung des Regenwassers dienen.

## 5.2 Wohnbaufläche am Ortseingang im Ortsteil Raddusch

Der Ortsteil Raddusch ist gemäß Regionalplan als Ort mit einer überörtlich bedeutsamen Funktion „Fremdenverkehr / Erholung“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Ortsteiles zeigt über die vergangenen Jahrzehnte einen sehr positiven Trend. Der Ortsteil ist attraktiv und bietet neben Arbeitsmöglichkeiten im Tourismus auch ein attraktives Wohnumfeld. Zur weiteren Stärkung der Funktionen im Ortsteil ist die Entwicklung einer ergänzenden Fläche für Wohnen vorgesehen.

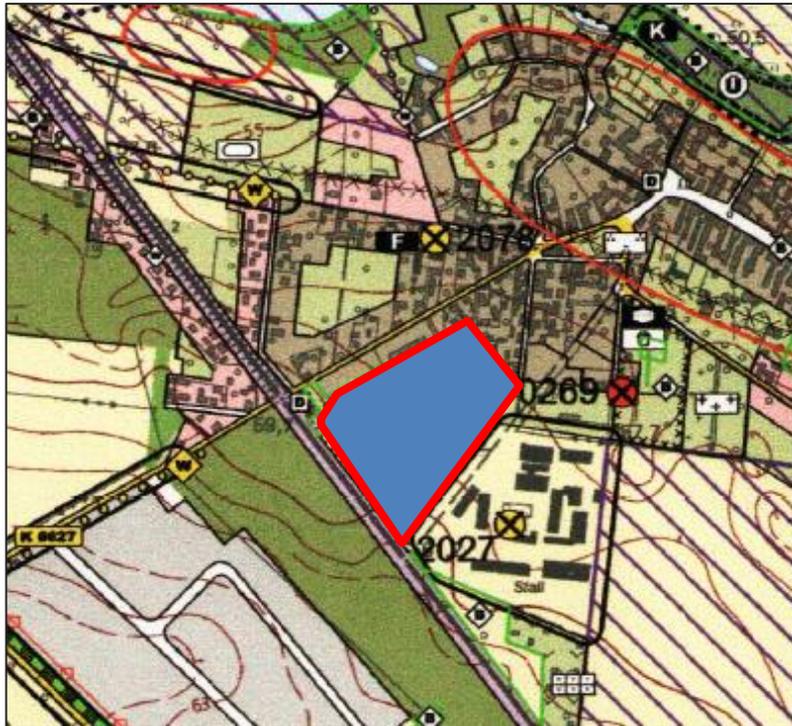


Abbildung 5: Lage der geplanten Wohnbauflächen (Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan [1])

### 5.2.1 Grundlagen und Planungs begründung

#### Lage und Struktur des Gebietes

Der Bereich 2 der 12. Änderung liegt südlich des Ortsteiles Raddusch. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von ca. 5,2 ha. Im FNP sind diese Flächen derzeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

#### Naturraum und Schutzgebiete

Nahezu der gesamte Bereich des Gemarkungsgebietes der Stadt Vetschau/Spreewald nördlich der Bahnlinie gehört zum Biosphärenreservat Spreewald.

Der Ortsteil Raddusch liegt großräumig in Randlage des Biosphärenreservates, jedoch kleinräumig zwischen bereits vorhandener Bebauung und Bahnlinie.

#### Planung und Planungs begründung

Planungsabsicht der Stadt Vetschau/Spreewald ist die Entwicklung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, gemischten Bauflächen und Grünflächen zu Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Grünflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr. Das Gebiet soll neu geordnet werden. Die vorhandene Erschließung der Fläche und der direkte Anschluss an die bebaute Ortslage bieten gute Standortbedingungen. Die geplante Wohnbaufläche soll dem

Eigenbedarf des Ortsteiles Raddusch im Hinblick auf den gestiegenen Bedarf an Wohnfläche und Wohnqualität dienen.

Die Bereiche entlang der Hauptstraße und parallel zur Bahntrasse werden als gemischte Bauflächen dargestellt. In diesen Teilen der Planfläche soll auch Raum für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Angrenzend an die Bahnlinie können in die gemischte Baufläche gleichzeitig Maßnahmen zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sowie vorbeugenden Lärm- und Sichtschutz integriert werden.

Der vorhandene Parkplatz soll langfristig erhalten werden und wird deshalb im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die geplante Fläche für den Wohnungsbau wird von einer möglichen zukünftigen Straßenverbindung gequert, welche zur Entlastung der Ortslage beitragen soll.

Das innerhalb des Planbereiches (innerhalb der gemischten Baufläche entlang der Bahntrasse) vorhandene brachgefallene denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude soll für eine touristische Nutzung saniert und umgebaut werden.

Am östlichen Randbereich der geplanten Baufläche wird eine Grünfläche dargestellt. Auf dieser Fläche wird die im Landschaftsplan vorgesehene Ergänzung und Entwicklung einer Allee sowie die randliche Eingrünung des Wohngebietes durchgeführt. Ein Teil der Grünfläche dient gleichzeitig der Abschirmung des geplanten Wohnbereiches gegenüber der östlich vorhandenen Anlage zur landwirtschaftlichen Tierhaltung.

### 5.2.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird im Landschaftsplan [2] mit folgenden Eintragungen dargestellt: Entlang der bestehenden Straßentrassen sind die vorhandenen Alleebäume zu erhalten.

Einzelne Standorte für Baumerhaltungen sind ebenfalls parallel zur Bahnstrecke eingetragen.

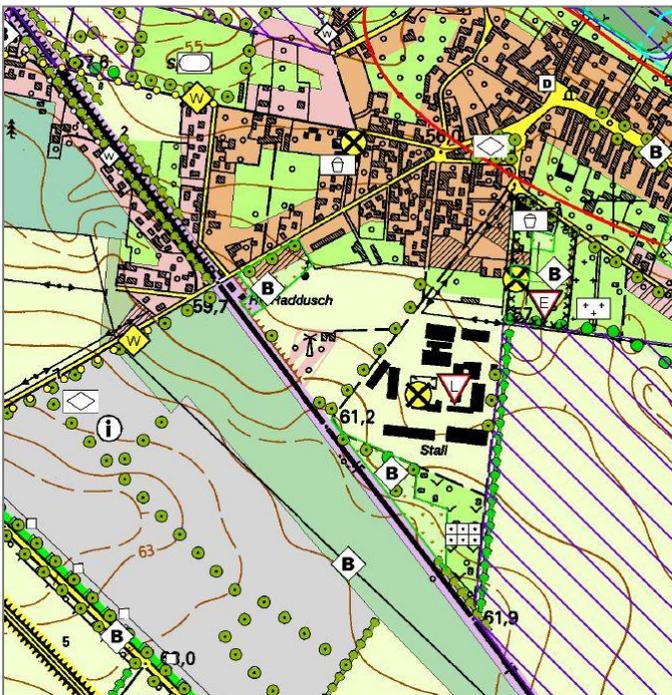


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan [2]

**5.2.3 Flächenbilanz**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind seit 2006 im wirksamen Flächennutzungsplan

- 0,5 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 1 BauGB als gemischte Baufläche,
- 0,15 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 3 BauGB als Bahnanlage mit der Kennzeichnung Denkmal (ehemaliges Bahnhofsgebäude für den Haltepunkt Raddusch),
- 2,7 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 9 BauGB als landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- 1,7 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 5 BauGB als Grünfläche dargestellt (davon 0,35 ha Biotop).

In der 12. Änderung werden im Änderungsbereich

- 1,2 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 1 BauGB als gemischte Baufläche,
- 0,4 ha gemäß § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB als Grünfläche und
- 3,45 ha gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB als Wohnbaufläche dargestellt.

**5.2.4 Ergebnisse der Planungsanzeige**

Im Rahmen der im Jahr 2021 durchgeführten Planungsanzeige wurden keine Hinweise zur Planung gegeben, welche für die vorliegende Flächennutzungsplanung Auswirkungen haben.

**5.2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**Schutzgut Boden:

Im Bereich der bereits baulich genutzten Teilflächen (gemischte Baufläche, ehemaliges Bahnhofsgebäude) ergeben sich für das Schutzgut Boden keine weiteren Auswirkungen. Die geplante Bebauung auf den bisher unbebauten Teilflächen, sowie die dafür notwendigen Erschließungsanlagen bewirken eine Versiegelung von Bodenflächen. Es ist davon auszugehen, dass eine Überbauung von 40-50 % entstehen wird, das entspricht einer Fläche von ca. 2 ha neu versiegelte Fläche. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden deshalb als **erheblich** eingestuft.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die zukünftige Bebauung kommt es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer Veränderung des Versickerungsverhaltens von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen wird in die restlichen unversiegelten Flächen eingetragen und nicht zentral abgeleitet. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser bei einer Nutzung der Fläche für Wohnzwecke nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als **nicht erheblich** eingestuft.

Schutzgut Klima und Luft:

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft müssen soweit möglich durch verschiedene Ausgleichs-Maßnahmen in den aufzustellenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft werden als **nicht erheblich** eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bezüglich seiner Biotopausstattung wird das Gebiet aktuell durch Acker- und Grünlandflächen charakterisiert. Beeinträchtigungen für Arten, die an Gehölze gebunden sind, sind nahezu vollständig auszuschließen, da auf der Fläche selbst keine geeigneten Gehölze als potenzielle Brutplätze für diese Arten vorhanden sind. Durch die „gefangene“ Lage der Fläche zwischen vorhandener Bebauung und Bahnstrecke ist nicht von einer Bedeutung für Großwild oder störungsempfindliche Tiere auszugehen.

Das im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan im Bereich eingetragenen Biotop wurde 2004 erfasst. Zu dieser Zeit befand sich an dieser Stelle ein Sandtrockenrasen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu überprüfen, ob dieses Biotop noch vorhanden ist und welche Fläche es einnimmt. Diese ist entsprechend im Bebauungsplan zu sichern oder auszugleichen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden als **wenig erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Mensch:

Durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen können die Lebensbedingungen für Gruppen von Einwohnern der Stadt Vetschau/Spreewald verbessert werden. Bedingt durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Biosphärenreservat Spreewald ist weiterhin ein Zuzug aus anderen Regionen möglich. Die bestehenden Wohngebiete des Ortsteiles Raddusch werden durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen kaum beeinträchtigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass von der südlich gelegenen Bahntrasse Lärmemissionen ausgehen können. Eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen sind gutachterlich zu untersuchen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als **gering erheblich** bzw. **positiv** bewertet.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Die Region ist durch die Kulturarbeit des Menschen gestaltet und geprägt. Baulich genutzte Flächen gehören zum historisch gewachsenen Landschaftsbild. Die Planung betrifft eine bauliche Ergänzung zwischen dem vorhandenen Ort Raddusch und der bestehenden Bahnlinie. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung und zum Lärmschutz können das neue Gebiet, welches bereits allseitig von Bebauung oder der Bahntrasse eingegrenzt ist, gut integrieren. Eine Zersiedlung in den Außenbereich findet nicht statt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als **gering erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Bereich vorkommende Kultur- und Sachgüter sind das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhofsgebäude des Haltepunktes Raddusch und der Standort der ehemaligen Mühle. Das ehemalige Bahnhofsgebäude soll saniert werden und für kulturelle und touristische Zwecke genutzt werden. Dieses Kulturgut ist durch die Planung nicht gefährdet und kann gut in das bauliche Konzept integriert werden. Die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes wird als positive Auswirkung in Hinsicht auf Kulturgüter eingestuft.

Am Standort der ehemaligen Mühle sind nur noch Nebengebäude geringe Fragmente der Mühle erhalten. Unabhängig von der Überplanung des Bereiches wird von diesem Kulturgut nur dann ein Nachweis bestehen bleiben, wenn es gelingt, den Standort unter Einbeziehung des Grundstückseigentümers für die Öffentlichkeit als Erinnerungsort zu erhalten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als **gering erheblich** bzw. **positiv** eingestuft.

### **5.2.6 erneuerbare Energien, Klimaschutz**

Die Verwendung erneuerbarer Energien ist für neu zu errichtende Gebäude zwingend vorzusehen. Auch durch städtebauliche Konzepte kann der Energiebedarf positiv beeinflusst werden (kompakte Bauweisen, Doppelhäuser / Reihenhäuser; Himmelsrichtung der Gebäudeorientierung, Anordnung der Fensterflächen). Neue Gebäude sind durch den Einsatz klimaneutraler Baustoffe ausreichend zu dämmen, um Energieverluste zu minimieren und die benötigte Energie für die Wärmeerzeugung gering zu halten. Für die Beheizung der Wohngebäude sind vorrangig klimaneutrale erneuerbare Energien einzusetzen.

Es ist zu prüfen, ob eine zentrale Lösung der Strom- und Wärmeerzeugung für das Gebiet wirtschaftlich ist. Solarmodule auf Dachflächen und Fassaden können vor Ort benötigte Energie erzeugen und bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### **5.2.7 Immissionsschutz**

Die geplanten Wohnnutzungen sind vor Immissionen zu schützen. Mögliche Immissionen durch die benachbarte Tierhaltung (z.B. Geruchsmissionen) sollen durch Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes vermieden werden. Dieser Abstand wird als Grünfläche gestaltet.

Die von der bestehenden und perspektivisch zweigleisig ausgebauten Bahntrasse ausgehenden Emissionen (vor allem Lärm) sollen durch die geplante gemischte Nutzung vermindert werden. Hier kann durch die Anordnung lärmtoleranter baulicher Anlagen (z.B. gewerblich genutzte Gebäude, Nebenanlagen, Garagen) ein baulicher Lärmschutz errichtet werden.

#### **5.2.8 Planungsalternativen**

Die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen dient der Entwicklung des Ortes. Die Fläche ist besonders geeignet, da sie von drei Seiten von Bebauung und von einer Seite von der Bahntrasse begrenzt wird, bereits teilweise bebaut ist und somit eine Ergänzung der bebauten Ortslage darstellt, ohne erheblich in das Landschaftsbild einzugreifen.

Zu der geplanten Fläche wurden Alternativflächen untersucht. Die Lage des Ortes Raddusch in Bezug auf das Biosphärenreservat erzeugt jedoch eine räumliche Beschränktheit der zur Verfügung stehenden Flächen, so dass keine Alternativstandorte gefunden werden konnten.

Flächenalternativen wären nur auf landwirtschaftlichen Flächen möglich, welche an die offene Landschaft angrenzen. Die befinden sich südöstlich und westlich von Raddusch. Eine Bebauung dieser Flächen würde erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild hervorrufen.

#### **5.2.9 Umweltauswirkungen bei Planrealisierung**

Die geplante Nutzung des Bereiches kann sowohl für die im Bereich liegenden Kulturdenkmale als auch für Menschen, die sich in diesem Bereich ansiedeln wollen, positive Auswirkungen haben. Für im Planbereich vorhandene Arten ergeben sich möglicherweise negative Auswirkungen durch den Verlust von Habitaten. Mit der Schaffung neuer Biotope durch Gehölzpflanzungen und dem Wohnen zugeordnete Gärten werden neue Habitats geschaffen.

#### **5.2.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung**

Die bereits bestehende Nutzung (sowohl baulich als auch landwirtschaftlich) wird weiter ausgeübt. Der vorhandene Umweltzustand bleibt unverändert.

#### **5.2.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen in den aufzustellenden Bebauungsplänen Maßnahmen festgelegt werden. Für die zusätzliche Versiegelung von Flächen sind Entsiegelungsmaßnahmen zu planen. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ist zu erhalten.

Die Aufheizung von versiegelten Flächen ist durch Beschattung mit Großbäumen zu verringern. Für die geplanten Neuversiegelungen sollten nach Möglichkeit Entsiegelungsmaßnahmen in anderen Bereichen des Stadtgebietes durchgeführt werden.

Mit dem Bau von Wohngebäuden werden Lebensraumflächen verändert bzw. entzogen. Es entstehen neue Lebensräume für kulturfolgende Arten. Artenschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt. Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird der potentielle Lebensraum für verschiedene Arten verbessert und vergrößert.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft sollen im aufzustellenden Bebauungsplan eine randliche Begrünung sowie eine begrünte Abstandsfläche zur Bahn festgesetzt werden.

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen sind soweit möglich vor Ort auszugleichen. Dieses kann zum Beispiel durch die nur teilweise Befestigung der Flächen und die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen erreicht werden.

### 5.3 Naherholungsfläche am Gräbendorfer See bei Wüstenhain



Abbildung 7: Lage der geplanten Naherholungsfläche (Ausschnitt aus dem geltenden FNP [1])

#### 5.3.1 Grundlagen und Planungsbegründung

##### Lage und Struktur des Gebietes

Der Bereich 3 der 12. Änderung liegt am südlichen Rand des Gebietes der Stadt Vetschau/Spreewald westlich des Ortsteiles Wüstenhain und östlich des Ortsteiles Laasow. Die Entfernung zu den zwei Ortsteilen beträgt jeweils ca. 1 km. Das Areal befindet sich direkt südlich der Kreisstraße K 6623 und nördlich des Radweges um den Gräbendorfer See. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von ca. 5,6 ha, welche unbebaut und unbewaldet ist. Im FNP ist diese Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

##### Planungsbegründung

Planungsabsicht der Stadt ist die Entwicklung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer Fläche für die Erholungsnutzung. Die Lage der Fläche direkt am Wasser eines zum Baden geeigneten Tagebaurestsees und die bereits vorhandene Zuwegung sind sehr gute Grundlagen für den Ausbau der touristischen Infrastruktur in diesem Bereich.

Geplant ist die Schaffung eines Badestrandbereiches, eines Stellplatzes für motorisierte und nicht motorisierte Fahrzeuge der Badegäste, ein Spielplatz, Sanitäreinrichtungen, Versorgungseinrichtungen (Imbiss, Kiosk) sowie eventuell weitere Dienstleistungen (Fahrradverleih, Bootsverleih).

Das Gebiet soll nur locker bebaut werden und eine parkähnliche Begrünung erhalten, um die Qualität des Erholungsaufenthaltes zu erhöhen. Der geplante Parkplatz soll in den Randbereichen begrünt sein und zusätzlich Einzelbäume in der Fläche erhalten, um während der Nutzungszeit im Sommer ausreichend beschattete Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

Entlang des vorhandenen Wanderweges wird in Nord-Süd-Richtung eine ergänzende Grünfläche geplant, um für die Erholungssuchenden auf dem Wanderweg den direkten Blick auf den zukünftigen Parkplatz zu vermeiden. Der Parkplatz wird allseitig eingegrünt.

Der Standort am Seeufer wird aktuell bereits von Erholungssuchenden genutzt und wird deshalb als günstigster Standort für die weitere Erholungsnutzung der ortsansässigen Bevölkerung angesehen. Durch die etwas abgelegene Lage in Bezug auf die Ortschaften wird der Standort häufig auch von Besuchern frequentiert, welche mit Fahrrädern, Motorrädern oder Pkw anreisen, so dass die Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur für den ruhenden Verkehr notwendig ist.

Die dargestellte Fläche für den Strandbereich wird bis in das Wasser vergrößert. Mit der Bezeichnung „Badestrand mit Wassersportangebot“ wird den geplanten Aktivitäten Rechnung getragen. Es ist perspektivisch zum Beispiel die Errichtung einer Steganlage geplant.

### 5.3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan [2] ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Uferbereich ist als Rekultivierungsfläche (Aufwertung bergbaulich beeinflusster Flächen) gekennzeichnet. Die Rekultivierungsmaßnahmen am Gräbendorfer See sind abgeschlossen. Der vorhandene Rundweg um den Gräbendorfer See ist Teil des Rad- und Wanderwegenetzes. Die gesamte Fläche ist durch verschiedene Wanderwege erschlossen.

Gemäß den Zielstellungen des Landschaftsplanes sind die entlang der Kreisstraße vorhandenen Gehölze zu erhalten.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan [2]

### 5.3.3 Bodendenkmale

Innerhalb der Planfläche befindet sich zentral die Fläche, des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 80610 eingetragenen Bodendenkmals „Urgeschichtliche Siedlung, Wüstenhain Fpl. 5“. Das Eintragungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

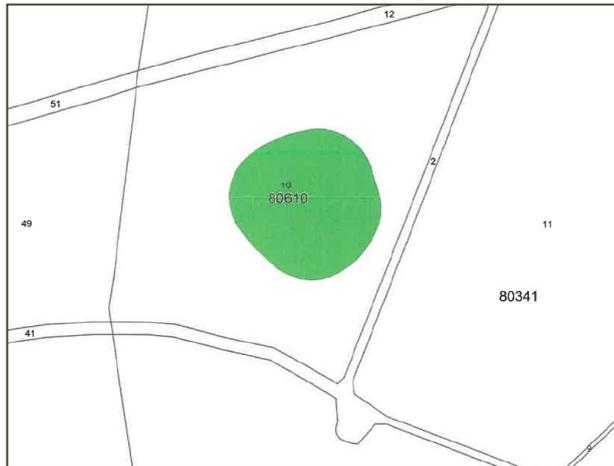


Abbildung 9: noch einzutragendes Bodendenkmal Wüstenhain [5]

Westlich der Planfläche befinden sich zwei denkmalrechtlich registrierte Bodendenkmale mit einer Größe von ca. 6 ha (80015) (Siedlung Eisenzeit) und 11 ha (80016) (Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit).



Abbildung 10: eingetragene Bodendenkmale Wüstenhain [4]

### 5.3.4 Flächenbilanz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind seit 2006 im wirksamen Flächennutzungsplan

- 5,7 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 9 BauGB als landwirtschaftlich genutzte Fläche und
- 0,5 ha als Wasserfläche dargestellt.

In der 1. Änderung werden im Änderungsbereich

- 1,8 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 3 BauGB als Verkehrsfläche,
- 1,5 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 5 BauGB als Strandbereich und
- 2,9 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 5 BauGB als Grünfläche dargestellt.

### 5.3.5 Ergebnisse der Planungsanzeige

Im Rahmen der im Jahr 2023 durchgeführten Planungsanzeige wurden verschiedene Hinweise durch die beteiligten Behörden gegeben. Zum Zeitpunkt der Planungsanzeige war für den gesamten Bereich eine Sonderbaufläche dargestellt.

- Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung: Die Darstellung einer Sonderbaufläche stünde im Widerspruch zu Ziel 5.2 LEP HR. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung wäre möglich, wenn eine Festsetzung der Grünfläche mit Zweckbestimmungen dargestellt werden würde.
- Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege auf das in der Fläche befindliche Bodendenkmal „Urgeschichtliche Siedlung, Wüstenhain Fpl. 5“;
- Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe: Für die Fläche besteht noch Bergaufsicht. Ein Teil der Fläche befindet sich innerhalb eines Bergwerkeigentums.
- Hinweise des Landkreises Oberspreewald-Lausitz: Die Erschließung des Parkplatzes sollte vom vorhandenen Weg aus erfolgen, nicht direkt von der K 6623. Die zukünftige Bebauungsplanung ist einer SPA-Erheblichkeitsprüfung bezüglich des benachbarten Vogelschutzgebietes zu unterziehen.

In Auswertung dieser Stellungnahmen wurde die Planung insoweit geändert, dass an Stelle der Sonderfläche nunmehr eine Fläche für den ruhenden Verkehr, ein Strandbereich und eine Grünfläche ausgewiesen werden. In die Grünfläche bzw. den Strandbereich können alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen für den Betrieb des Erholungsgebietes integriert werden.

### 5.3.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Schutzgut Boden:

Die geplante Bebauung auf den bisher unbebauten Teilflächen sowie die dafür notwendigen Erschließungsanlagen bewirken eine Versiegelung von Bodenflächen. Es ist davon auszugehen, dass eine Überbauung von 20-40 % entstehen wird. Das entspricht einer Fläche von ca. 1 ha neu versiegelter Fläche. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden deshalb als **erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Wasser:

Durch die zukünftige Bebauung kommt es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer Veränderung des Versickerungsverhaltens von Niederschlagswasser. Durch Versiegelung und Überbauung wird die Grundwasserneubildung wenig beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser ist auszuschließen.

Direkt angrenzend an den Standort des geplanten Naherholungsgebietes befindet sich der Tagebaurestsee Gräbendorfer See. Eine erhebliche Belastung des Sees durch den geplanten Badebetrieb ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als **wenig erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse müssen soweit möglich durch Maßnahmen in den aufzustellenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit, dass eine erhöhte Luftverschmutzung aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen während der Sommermonate entsteht. Diese Beeinträchtigung ist auf Grund der geringen Menge und des begrenzten Zeitraumes jedoch lokal begrenzt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft werden als **wenig erheblich** eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz:

Bezüglich seiner Biotopausstattung wird das Gebiet durch Grünland und Ruderalfluren charakterisiert. Die Betroffenheit seltener Arten ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Potentielle Habitatflächen für Bodenbrüter und Offenlandarten gehen durch die geplante Nutzung (Versiegelung und Überbauung) verloren. Im Umfeld finden sich Nadel- und Mischwaldbestockungen, und im Süden ein Tagebaurestsee mit Uferbereich.

Beeinträchtigungen für Arten, die an Gehölze gebunden sind, sind nahezu vollständig auszuschließen, da auf der Fläche selbst keine geeigneten Gehölze als potenzielle Brutplätze für diese Arten vorhanden sind.

Mit dem Bau werden Lebensraumflächen verändert bzw. entzogen. In den Randbereichen und auf den Nachbarflächen sind weiterhin vielfältige Lebensräume vorhanden. Mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan festzusetzen sind, können neue Lebensräume (z.B. Gehölzinseln und geschützte Offenlandflächen) für verschiedene Arten entstehen. Artenschutzmaßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan festgelegt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als **wenig erheblich** eingestuft, da nur eine geringe Überbauung und Nutzung geplant ist und ausreichende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden sind.

Schutzgut Mensch:

Schutzwürdigen Nutzungen in Form von nahe gelegenen Wohn- und Mischgebieten, die eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Immissionen aufweisen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Die geplante Nutzung führt zu Lärmemissionen in Form von Soziallärm (Badebetrieb, Spiel und Sport), welche die benachbarten Ortsteile nicht berühren. Die akustischen Auswirkungen aus der Nutzung auf die das Gebiet tangierenden Wanderwege werden als tolerierbar eingeschätzt.

Durch die Schaffung neuer touristischer Angebote wird die Attraktivität des Ortsteiles Wüstenhain für die dort wohnende Bevölkerung erhöht. Für die Bewohner der benachbarten Ortsteile und der Stadt Vetschau/Spreewald wird durch die Planung ein attraktives Erholungsgebiet geschaffen, welches sich positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden auswirkt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als **vorwiegend positiv** bewertet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Region ist durch die anthropogene Überformung der bergbaulichen Gewinnung von Rohstoffen geprägt. Lokal ist der neu geschaffene Tagebaurestsee mit seinen Uferbereichen der vorherrschende Landschaftsbestandteil. Dieses Landschaftsbild wird durch die geplante Erholungsnutzung wenig beeinträchtigt. Einrichtungen für den ruhenden Verkehr können durch Begrünungsmaßnahmen landschaftsverträglich gestaltet werden. Mögliche Gebäude für die Erholungsnutzung (Sanitäreinrichtungen, Versorgungsgebäude) werden vorwiegend eingeschossig errichtet und können durch Gestaltungsmaßnahmen (Form und Farbe) in die vorhandene Landschaft eingefügt werden bzw. einen optischen Akzent (Landmarke) setzen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als **gering erheblich** eingestuft.

Schutzgut, Kultur- und Sachgüter:

Im Bereich befindet sich ein Bodendenkmal. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist zu beachten, dass Fundsachen unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis anzuzeigen sind.

### 5.3.7 erneuerbare Energien, Klimaschutz

Die Verwendung erneuerbarer Energien ist für neue Gebäude zu planen. Solarmodule auf Dachflächen können die vor Ort benötigte Energie erzeugen. Möglich ist auch die teilweise Überdachung der Stellplätze mit Solarmodulen.

### 5.3.8 Planungsalternativen

Die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen dient der Entwicklung des Ortes.

Zu der geplanten Fläche für weitere touristische Entwicklung wurden keine Alternativflächen untersucht, da sich die Fläche aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der bereits bestehenden Nutzung bereits als besonders geeignet erwiesen hat.

Durch die Planung werden die bereits vorhandenen touristischen Angebote abgerundet. Der vorhandene Radweg wird in die Struktur integriert.

Ein Ausweichen auf eine andere Fläche am Seeufer würde Investitionen für eine neue Verkehrsanbindung und die für den Waldausgleich der Anspruch genommenen Waldflächen erfordern.

### 5.3.9 Umweltauswirkungen bei Planrealisierung

Mit der Schaffung von Infrastruktureinrichtungen für die Erholungsnutzung werden Eingriffe notwendig, die auf der Fläche durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können. Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen in den aufzustellenden Bebauungsplänen Maßnahmen festgelegt werden.

Mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen können neue Biotope geschaffen werden.

Die Nutzung der Fläche und die geringe Intensität (vorwiegend Abstellflächen für motorisierte Fahrzeuge) bewirken einen relativ wenig erheblichen Eingriff. Mit der Schaffung neuer Biotope durch Gehölzpflanzungen und der naturverträglichen Pflege der Offenlandflächen kann die Beeinträchtigung der vorhandenen Naturressourcen verträglich gehalten werden.

Eine Bebauung bedeutet immer eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Planungsgebiet, wie z.B. durch Bodenversiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Bebauung hat außerdem eine Reduzierung von Aktionsräumen und eine Veränderung der Landschafts- und Bodenstruktur zur Folge, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft unerlässlich sind. Die geplante touristische Nutzung bringt Menschen und teilweise Verkehr auf die Flächen und führt zu Störwirkungen, insbesondere auf die Fauna.

Das verbindliche Baurecht für die bauliche Nutzung der Flächen, die in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet wird, muss die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festsetzen.

### 5.3.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Die bereits bestehende touristische Nutzung ergibt sich durch den Radweg und die vorhandene Badestelle. Es ist zu beobachten, dass die Erholungssuchenden die Freiflächen für das Abstellen der Fahrzeuge nicht naturverträglich nutzen (Abstellen der Fahrzeuge im Wald). Dieser Zustand würde sich ohne eine städtebauliche Regulierung weiter fortsetzen und könnte zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Waldflächen führen.

**5.3.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Für die geplanten Neuversiegelungen sollten nach Möglichkeit Entsiegelungsmaßnahmen in anderen Bereichen des Stadtgebietes durchgeführt werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können vermindert werden, wenn Stellflächen und Parkplätze nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Schotterrasen).

Durch eine Begrünung der Stellplätze mit Großgrün könnte eine Verschattung entstehen, welche die Nutzungsqualität der Stellplätze im Sommer wesentlich erhöhen würde.

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen sollen zum großen Teil vor Ort ausgeglichen werden. Dieses kann zum Beispiel durch die nur teilweise Befestigung der Flächen, die Pflanzung von Gehölzen sowie die Anbringung zusätzlicher Nisthilfen im Gebiet erreicht werden.

## 5.4 Wohnbaufläche Parlows Weiher

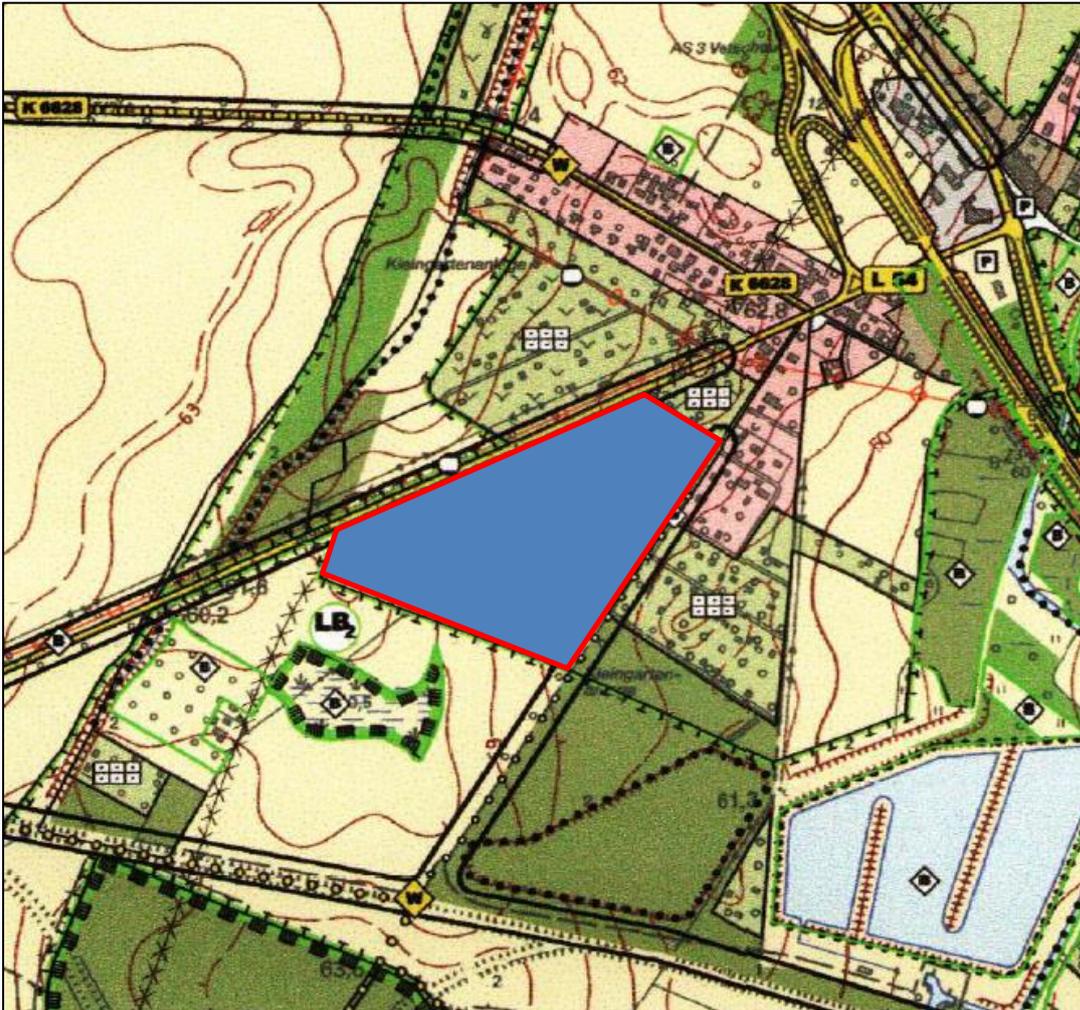


Abbildung 11: Lage der geplanten Wohnbaufläche (Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan [1])

### 5.4.1 Grundlagen und Planungs begründung

#### Lage und Struktur des Gebietes

Der Bereich 4 der 12. Änderung liegt am südwestlichen Rand der Stadt Vetschau/Spreewald. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von ca. 10 ha. Im FNP ist diese Flächen derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die Fläche liegt zwischen zwei Straßen (Landstraße L 54 (Calauer Straße) und Bolschwitzer Weg) und besitzt durch diese vorhandene Erschließung und den direkten Anschluss an die bebaute Ortslage gute Standortbedingungen. Der Autobahnanschluss (A 15) ist weniger als 1 km entfernt. Südlich der Fläche befindet sich ein geschütztes Biotop „Parlows Weiher“.

#### Planungsbegründung

Planungsabsicht der Stadt ist die Entwicklung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnbauflächen. Die geplante Baufläche wird so begrenzt, dass ein ausreichender Abstand zum geschützten Landschaftsbestandteil „Parlows Weiher“ gesichert wird.

### 5.4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan [2] ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die entlang der Kreisstraße bzw. der Ortstraße vorhandenen Gehölze sind zu erhalten bzw. zu Alleen zu ergänzen.

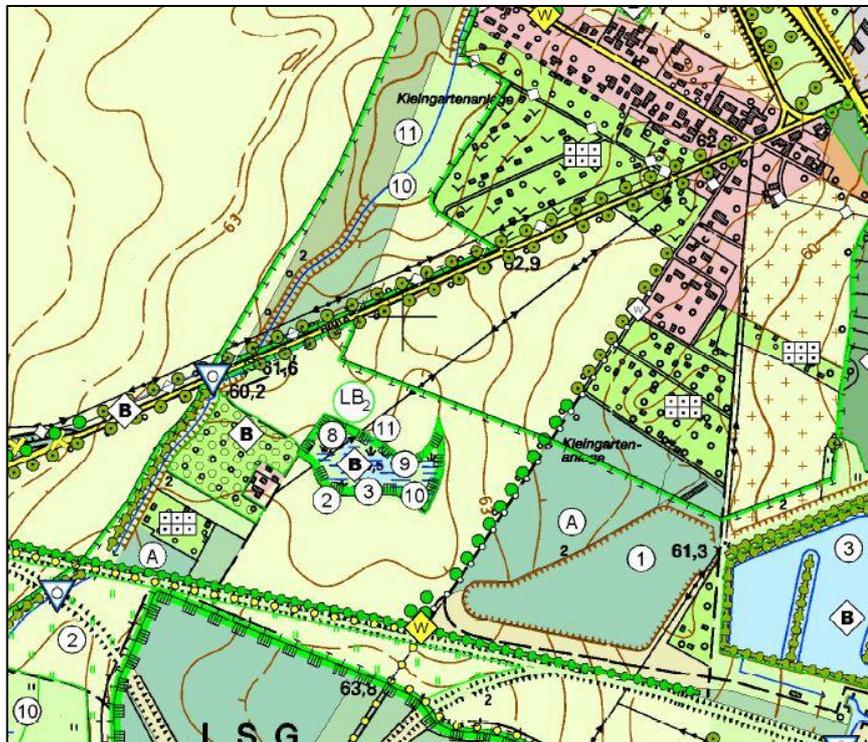


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan [2]

### 5.4.3 Flächenbilanz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind seit 2006 im wirksamen Flächennutzungsplan

- 8,7 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 9 BauGB als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt (südlich angrenzend schließt sich eine Maßnahmenfläche an, innerhalb derer sich die Vernässungsfläche „Parlows Weiher“ befindet, welche ein geschützter Landschaftsbestandteil sowie ein Biotop ist.) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in der Legende wie folgt beschrieben: Fläche geeignet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Fläche zur Sicherung des Biotopverbundes.)

In der 1. Änderung werden im Änderungsbereich

- 7,2 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 1 BauGB als Wohnbaufläche und
- 1,5 ha gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 5 BauGB als Grünfläche dargestellt.

#### 5.4.4 Ergebnisse der Planungsanzeige

Im Rahmen der im Jahr 2023 durchgeführten Planungsanzeige wurden verschiedene Hinweise gegeben.

Gemäß Schreiben der LMBV vom 23.05.2023 liegt der Planungsbereich außerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Südlich des Planbereiches befindet sich eine in jährlicher Messung befindliche Grundwassermessstelle.

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt wird angeregt, den geplanten Wohnbaustandort im Hinblick auf Belastungen durch Verkehrslärm (Autobahn) zu prüfen.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald-Lausitz ist eine Beeinträchtigung des geschützten Landschaftsbestandteiles „Parlows Weiher“ zu vermeiden. Wünschenswert wäre die Durchführung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen in diesem Bereich als Ausgleich für die Inanspruchnahme der benachbarten Flächen.

Es wird durch den Landkreis weiterhin darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Realisierung des Wohngebietes darauf zu achten ist, dass keine Beeinträchtigung für die zukünftig geplante Ansiedlung von Gewerbe bzw. Industrie auf den Flächen westlich des Stadteinganges entsteht.

Die vorgetragenen Hinweise werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. In der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird die geplante Baufläche im südlichen Bereich durch einen Grünstreifen begrenzt, welcher auf den zu beachtenden Abstand zum geschützten Landschaftsbestandteiles „Parlows Weiher“ hinweist. Die notwendige Breite und Gestaltung dieser Abstandsfläche wird im Rahmen der konkreten Bauleitplanung festgesetzt. Am südwestlichen Rand des Baugebietes wird eine Grünfläche dargestellt, welche Bestandteil des Grünzuges werden soll, welcher die geplanten Gewerbeflächen von den übrigen Siedlungsflächen trennen soll. Die Gestaltung des Grünzuges in diesem Bereich wird in der nachgeordneten Bauleitplanung untersucht und festgesetzt.

#### 5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aus dem geltenden FNP Kapitel 3.4.1: Im gesamten Stadtgebiet soll ein Netz an naturnahen Landschaftselementen aufgebaut werden (Zielsetzung der Landschaftsrahmenplanung). Der geschützte Landschaftsbestandteil „Parlows Weiher“ ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche wird auch nach Änderung des FNP als Grünfläche erhalten.

Gemäß Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz vom 06. März 2001 wurde „Parlows Weiher“ als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

In der Machbarkeitsstudie zur Renaturierung „Parlows Weiher“ [6] wird vorgeschlagen, eine dauerhafte Wasserfläche als Voraussetzungen für einen funktionierenden Amphibienlebensraum herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Flächen sollte einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

Im Flächennutzungsplan wird zur Verbesserung der innerörtlichen Durchgrünung generell empfohlen, bei Ausbaumaßnahmen die Möglichkeit der Einordnung von Gehölzen im Straßenraum zu prüfen. Für die neu dargestellte Wohnbaufläche soll deshalb als Maßnahme die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden.

##### Schutzgut Boden:

Im Bereich der bereits baulich genutzten Teilflächen des Bereiches (gemischte Baufläche, ehemaliges Bahnhofsgebäude) ergeben sich für das Schutzgut Boden keine weiteren Auswirkungen. Die geplante Bebauung auf den bisher unbebauten Teilflächen sowie die dafür notwendigen Erschließungsanlagen bewirken eine Versiegelung von Bodenflächen. Es ist davon

auszugehen, dass eine Überbauung von 40-50 % entstehen wird. Das entspricht einer Fläche von ca. 2 ha neu versiegelte Fläche. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden deshalb als **erheblich** eingestuft. Für die geplanten Neuversiegelungen sollten nach Möglichkeit Entsiegelungsmaßnahmen in anderen Bereichen des Stadtgebietes durchgeführt werden.

#### Schutzgut Wasser:

Durch die zukünftige Bebauung kommt es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer Veränderung des Versickerungsverhaltens von Niederschlagswasser. Durch Versiegelung und Überbauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser ist auszuschließen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als **erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse müssen soweit möglich durch Maßnahmen in den aufzustellenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden. Eine erhöhte Luftverschmutzung aus dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen entsteht. Diese Beeinträchtigung ist auf Grund der geringen Menge jedoch lokal begrenzt.

Gegenüber der derzeitigen Ackernutzung werden in Ergänzung der geplanten Wohngebäude Gartenflächen entstehen. Durch die Pflanzung von Gehölzen kann das lokale Kleinklima verbessert werden. Die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen wirkt sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima aus.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft werden als **wenig erheblich** eingestuft.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bezüglich seiner Biotopausstattung wird das Gebiet durch ausgedehnte, teilweise recht artenreiche Ruderalfluren charakterisiert. Im Umfeld sind dörfliche Bebauungen mit lockerer Bebauung, Bahnanlagen sowie Ackerschläge vorhanden.

Beeinträchtigungen für Arten, die an Gehölze gebunden sind, sind nahezu vollständig auszuschließen, da auf der Fläche selbst keine geeigneten Gehölze als potenzielle Brutplätze für diese Arten vorhanden sind.

Mit dem Bau werden Lebensraumflächen verändert bzw. entzogen. In den Randbereichen und auf den Nachbarflächen sind noch vielfältige Lebensräume vorhanden. Mit den Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von mageren Frischwiesen wird der potentielle Lebensraum für verschiedene Arten verbessert und vergrößert. Artenschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

#### Schutzgut Mensch:

Zu den schutzwürdigen Nutzungen – bezogen auf das geplante Projekt und seine Auswirkungen – zählen insbesondere Wohn- und Mischgebiete, die eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Immissionen, vor allem Lärm oder verstärktes Verkehrsaufkommen, aufweisen. bestehenden Wohngebiete von Vetschau/Spreewald werden durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen kaum beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen können die Lebensbedingungen für Gruppen von Einwohnern der Stadt Vetschau/Spreewald verbessert werden. Bedingt durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Biosphärenreservat Spreewald ist weiterhin ein Zuzug aus anderen Regionen möglich. Die

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als **gering erheblich** bzw. **positiv** bewertet.

#### Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter:

Die Region ist durch die Kulturarbeit des Menschen gestaltet und geprägt. Baulich genutzte Flächen gehören zum historisch gewachsenen Landschaftsbild. Die Planung eines neuen Wohngebietes im Anschluss an die vorhandene Ortslage hat nur einen geringen Einfluss auf das Landschaftsbild. Zu Kultur- und Sachgütern sind keine relevanten Aussagen zu treffen, da keine kulturellen Sachgüter durch die Planung betroffen sind.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, sowie Kultur und Sachgüter werden als **gering erheblich** eingestuft.

#### **5.4.6 erneuerbare Energien, Klimaschutz**

Die Verwendung erneuerbarer Energien ist für neue Gebäude zu planen. Neue Gebäude sind durch den Einsatz klimaneutraler Baustoffe ausreichend zu dämmen, um die benötigte Energie für die Wärmeerzeugung gering zu halten. Für die Beheizung der Wohngebäude sind vorrangig klimaneutrale erneuerbare Energien einzusetzen.

Es ist zu prüfen, ob eine zentrale Lösung der Strom- und Wärmeerzeugung für das Gebiet wirtschaftlich ist. Solarmodule auf Dachflächen und Fassaden können vor Ort benötigte Energie erzeugen.

#### **5.4.7 Planungsalternativen**

Die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen dient der Entwicklung des Ortes. Zu der geplanten Fläche für weitere bauliche Entwicklung wurden Alternativflächen untersucht. Es wurde dabei keine Fläche gefunden, die eine bessere Eignung aufweist.

#### **5.4.8 Umweltauswirkungen bei Planrealisierung**

Die geplante Nutzung des Bereiches kann für die für Menschen, die sich in diesem Bereich ansiedeln wollen, positive Auswirkungen haben. Für im Planbereich vorhandene Arten ergeben sich negative Auswirkungen durch den Verlust von Habitaten (landwirtschaftliche Nutzflächen). Mit der Schaffung neuer Biotope durch Gehölzpflanzungen und dem Wohnen zugeordneter Gärten werden neue Habitate geschaffen.

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen in den aufzustellenden Bebauungsplänen Maßnahmen festgelegt werden.

#### **5.4.9 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung**

Die bereits bestehende Nutzung (sowohl baulich als auch landwirtschaftlich) wird weiter ausgeübt. Der vorhandene Umweltzustand bleibt unverändert.

#### **5.4.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen in den aufzustellenden Bebauungsplänen Maßnahmen festgelegt werden.

Die Aufheizung von versiegelten Flächen ist durch Beschattung mit Großbäumen zu verringern. Für die geplanten Neuversiegelungen sollten nach Möglichkeit Entsiegelungsmaßnahmen in anderen Bereichen des Stadtgebietes durchgeführt werden.

Mit dem Bau von neuen Gebäuden für gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung werden Lebensraumflächen verändert bzw. entzogen. Es können neue Lebensräume für kulturfolgende Arten entstehen. Artenschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt. Mit den

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der potentielle Lebensraum für verschiedene Arten verbessert und vergrößert.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft soll in den aufzustellenden Bebauungsplänen eine randliche Begrünung festgesetzt werden.

Das verbindliche Baurecht für die bauliche Nutzung der Flächen, die in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet wird, muss die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festsetzen. Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen sollen zum großen Teil vor Ort ausgeglichen werden. Dieses kann zum Beispiel durch die nur teilweise Befestigung der Flächen, die Pflanzung von Gehölzen sowie die Anbringung zusätzlicher Nisthilfen im Gebiet erreicht werden.

## 6 Flächenbilanz

Für den im Jahr 2006 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan wurden folgende Flächennutzungen ermittelt:

Flächennutzung	FNP 2006 Größe in ha
Wohnbauflächen	147,01
gemischte Bauflächen	181,07
gewerbliche Bauflächen	187,31
Sonderbauflächen	217,29
Gemeinbedarfsflächen	10,57
Straßenverkehrsanlagen	169,60
Bahnanlagen	42,87
Flächen für Ver- und Entsorgung	6,34
Grünflächen	364,47
Wasserflächen	644,47
Flächen für die Landwirtschaft	6.105,08
Flächen für die Forstwirtschaft	3.005,28
Flächen für Gehölze	103,14
Summe	11.184,50

Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Änderungen in den Flächennutzungen ermittelt:

Flächennutzung	Größe in ha	% der Gesamtfläche
Wohnbauflächen	+10,73	0,096%
gemischte Bauflächen	+0,71	0,006 %
gewerbliche Bauflächen	+135,3	1,210 %
Bahnanlagen (incl. Bahnhofsgebäude)	+1,34	0,012 %
Grünflächen	+2,45	0,022 %
Flächen für die Landwirtschaft	-148,63	-1,329 %
Flächen für die Forstwirtschaft	-4,22	-0,038 %
Verkehrsflächen (Straße)	-0,54	-0,005 %
Strandbereich	+1,49	0,013 %
Fläche für ruhenden Verkehr	+ 1,84	0,016 %
Wasserflächen	-0,5	-0,004 %

Aus der oben angeführten Aufstellung der Flächenermittlung zur 12. Änderung des FNP der Stadt Vetschau/Spreewald ist zu erkennen, dass die Veränderung in der Darstellung der großflächigen Gewerbe gebiete zuungunsten von landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht. Die übrigen Flächen haben sich in der Gesamtschau nur wenig verändert.

## 7 Zusammenfassende Erklärung

Der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Laufe des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Darstellungen der FNP-Änderungen nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### 7.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für alle Teilflächen wurde entsprechend des aktuellen Sach- und Verfahrensstandes eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein kurzer Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht sowie umweltbezogene Auswirkungen ermittelt. Konkrete standortbezogene Umweltberichte werden detailliert im Rahmen der Bearbeitung der nachgeordneten Bebauungspläne erstellt.

vorläufiges Ergebnis des Umweltberichtes:

In der Gesamtbetrachtung der Planänderung bestehen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild im Vergleich zur bestehenden Situation sowie zur Darstellung im bisher wirksamen Flächennutzungsplan zum Teil erhebliche negativen Auswirkungen, welche durch die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Kultur und Sachgüter sind weniger erheblich betroffen. Das Schutzgut Mensch erfährt durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes überwiegend positive Auswirkungen.

### 7.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hervorgebrachten Hinweise werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

### 7.3 alternative Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Es gibt für eine Umplanung auf allen Standorten keine sinnvollen Alternativen. In der Flächenbilanz wird ersichtlich, dass die FNP-Änderung insbesondere für die Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sorgt. Der Zuwachs von ca. 9,93 ha Wohnbauflächen resultiert aus den veränderten Wohnansprüchen der Bevölkerung (Eigenbedarf) und geplantem Zuzug, welcher aus der Ausweisung von gewerblichen Flächen resultiert.

### 7.4 Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Da die Änderungen auf Teilflächen des FNP keine Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ermöglichen, ist kein Monitoring innerhalb des FNP, sondern auf Ebene der Umsetzung der Maßnahmen in den Bebauungsplänen erforderlich und wird dort konkret festgelegt.

## 8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.8.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 15a des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21 [Nr. 5])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20 [Nr. 28])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019, (GVBl. I/19, [Nr. 38])

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019

## 9 Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald; Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler, Lübbenau; Stand 2006
- [2] Landschaftsplan der Stadt Vetschau/Spreewald, Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler, Lübbenau; Stand 2006
- [3] Brandenburgviewer (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)
- [4] Bodendenkmale aus <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/>
- [5] Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.05.2023
- [6] Machbarkeitsstudie Renaturierung „Parlows Weiher“; PROKON, 2022
- [7] Machbarkeitsstudie Gewerbeansiedlungen, Oktober 2021, Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth, Dresden
- [8] Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.06.2023

## 10 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Regionale Wachstumskerne  
 Abbildung 2: Lage der geplanten Gewerbeflächen  
 Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan  
 Abbildung 4: Bodendenkmale im Bereich Gewerbeflächen  
 Abbildung 5: Lage der geplanten Wohnbauflächen  
 Abbildung 6: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan  
 Abbildung 7: Lage der geplanten Naherholungsfläche  
 Abbildung 8: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan  
 Abbildung 9: noch einzutragendes Bodendenkmal Wüstenhain  
 Abbildung 10: eingetragene Bodendenkmale Wüstenhain  
 Abbildung 11: Lage der geplanten Wohnbaufläche  
 Abbildung 12: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan