

**Bebauungsplan Nr. 01/2007
„Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“
der Stadt Vetschau/ Spreewald
für den OT Laasow am Gräbendorfer See**

1. ÄNDERUNG

Begründung zur Änderung Bebauungsplan

**Entwurf Juli 2016
(Plot 01.07.2016)**

Lage:	Land Brandenburg Landkreis Oberspreewald- Lausitz Stadt Vetschau/ Spreewald Gemarkung Laasow
Verfahrensträger:	Stadt Vetschau/ Spreewald Fachbereich 4 Bau – Sachgebiet Planung Schlossstraße 10 03226 Vetschau/ Spreewald Tel.: 035 433 – 777 72
Vorhabenträger:	Stadt Vetschau/ Spreewald
Planer:	Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler Linnéstraße 11a 03050 Cottbus Tel.: 0355 – 430 32 80 Email: ib.kirchbichler@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes.....	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2	Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben.....	4
1.2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	4
1.2.2	UVP/ UP	5
1.2.3	Raumordnung und Regionalplanung	6
1.2.4	Weitere rechtliche Vorgaben.....	6
1.2.4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
1.2.4.2	Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB	7
1.2.4.3	Artenschutz	7
1.2.4.4	Schutzgebiete/ Biotopschutz.....	7
1.2.4.5	Gehölzschutz.....	7
1.2.4.6	Wald	7
1.2.4.7	Gewässerschutz.....	7
1.2.4.8	Bodenschutz.....	8
1.2.4.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
1.2.4.10	Immissionsschutz	9
1.2.4.11	Klimaschutz	9
1.2.4.12	Rechtsgrundlagen	9
1.2.5	Besondere Belange.....	10
1.2.5.1	Denkmalpflegerische Belange	10
1.2.5.2	Behindertengerechtes/ barrierefreies Bauen	10
1.2.5.3	Brandschutz	10
1.2.5.4	Kampfmittel/ Fundmunition	10
1.2.5.5	Bergrecht/ Bergbaufolge	10
1.2.5.6	Sonstige Belange	10
2.	Vorhaben und Bebauungsplan.....	11
2.1	Baukonzept	11
2.2	Erschließung	11
2.2.1	Verkehrerschließung – Fließender Verkehr	11
2.2.2	Verkehrerschließung - Ruhender Verkehr.....	11
2.2.3	Stadttechnische Erschließung.....	12
2.2.4	Sicherung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter	12
2.3	Bebauung und Nutzung	12
2.3.1	Flächenbilanz	12
2.4	Begründung der Festsetzungen und Hinweise	12

Liste der Unterlagen, Anlagen und Pläne

Nr.	Bezeichnung
01.1	Begründung zur 1. Änderung BP mit Behandlung der Umweltbelange
05 a	Plandokument zur 1. Änderung BP als Textdokument mit Teil B - Textliche Festsetzungen
05	Auszug URPLAN (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen)

1. Ziele, Vorgaben und Konzept des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Vetschau/ Spreewald hat auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2007 und mit Satzungsbeschluss vom 25.10.2012 sowie Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 17.11.2012 den

Bebauungsplan Nr. 01/ 2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Laasow

aufgestellt.

Gegenstand der Festsetzungen für das Baugebiet SO 1-1 war dabei entsprechend dem damaligen Vorhaben die Errichtung einer Steganlage mit Schwimmenden Häusern für eine Tauchschule (Wassersport, Tauchen und Gastronomie).

Dies Steganlage mit Tauchschule wurde errichtet und die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit vollzogen.

Nachdem ein wirtschaftlich dauerhafter Betrieb der Tauchschule nicht erreicht werden konnte und keine Aussicht auf Fortführung der Nutzung bestand, konnte nach langjähriger Suche für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes ein neuer Vorhabenträger gewonnen werden.

Um eine nachhaltige und dauerhafte Nutzung zu erreichen, ist es dabei erforderlich, das Nutzungskonzept des SO 1-1 zu verändern und durch die Funktion Beherbergung zu ergänzen. Dazu sind Art und Maß der baulich zulässigen Nutzung über den Zulässigkeitsrahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes für das SO 1-1 hinaus zu erweitern.

Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald in ihrer Sitzung am 14.07.2016 die Einleitung des Verfahrens zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/ 2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Laasow

beschlossen.

Planungsziele sind

- Erweiterung der Nutzung in SO 1-1 um die Nutzungsart Beherbergung
- Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung in Grundfläche und Geschossfläche
- Anpassung von Festsetzungen zur geordneten, städtebaulich und landschaftlich verträglichen Einbindung der Änderungsbelange (soweit notwendig).

Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Textbebauungsplan ohne Änderungen in Teil A – Planzeichnung.

Daher entspricht der Geltungsbereich der 1. Änderung dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Inhaltlich betreffen die Änderungen des Bebauungsplanes ausschließlich das SO 1-1.

Auf die ursprünglich geplante Ausdehnung der 1. Änderung zum Bebauungsplan auf das SO 4 (siehe Plananzeige) wird verzichtet.

Planverfahren/ Planungsinstrument

- Die bisher zulässigen Nutzungen in SO 1-1 werden um eine Nutzungsart ergänzt, welche in den angrenzenden Sondergebieten als Hauptnutzung bereits zulässig ist und die bereits zulässige Nutzung in SO 1-1 ergänzt.
- Die neuen Nutzungen erfüllen weiterhin die Baugebietskategorie SO Erholung.

- Das Maß der baulichen Nutzung in SO 1-1 wird in einem auf den gesamten Bebauungsplan bezogenen geringen Umfang erhöht (Grundflächenerhöhung von 25.908 m² um 250 m²).
- Eine Erweiterung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.
- Die rechtswirksamen Festsetzungen zur Grünordnung gelten unverändert auch für die Belange der 1. Änderung.
- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (§ 13 (1) Satz 1 BauGB).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB), (Nachweis siehe UVP-Pflicht).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (§ 13 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- **Die Änderung des VEP erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB.**

Verfahrensbesonderheiten

- Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen (§ 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt mittels Auslegung nach § 3 (2) BauGB (§ 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 (2) BauGB (§ 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen (§ 13 (3) Satz 1 BauGB).

1.2 Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B)
- Rechtswirksamer FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald

1.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan:

Das Vorhaben zur 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin der Darstellung im FNP als Sondergebiet „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“.

Somit gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes als gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

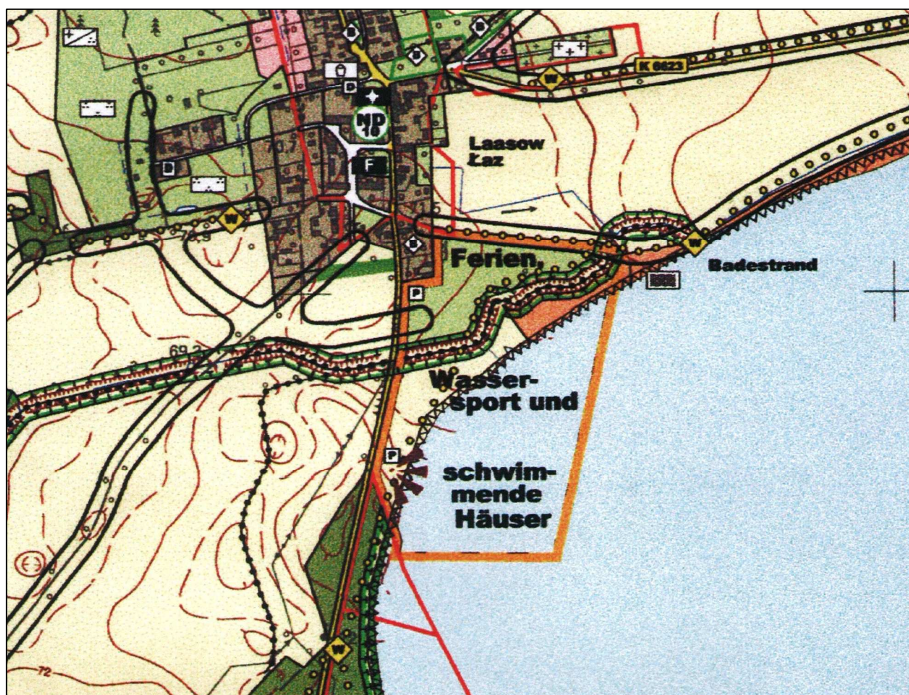


Abb.:
Ausschnitt aus dem
rechtswirksamen FNP

Landschaftsplan

Die zu überplanende Fläche ist im Landschaftsplan (LP) zum FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald als Sondergebiet „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ mit hohem Grünanteil dargestellt.

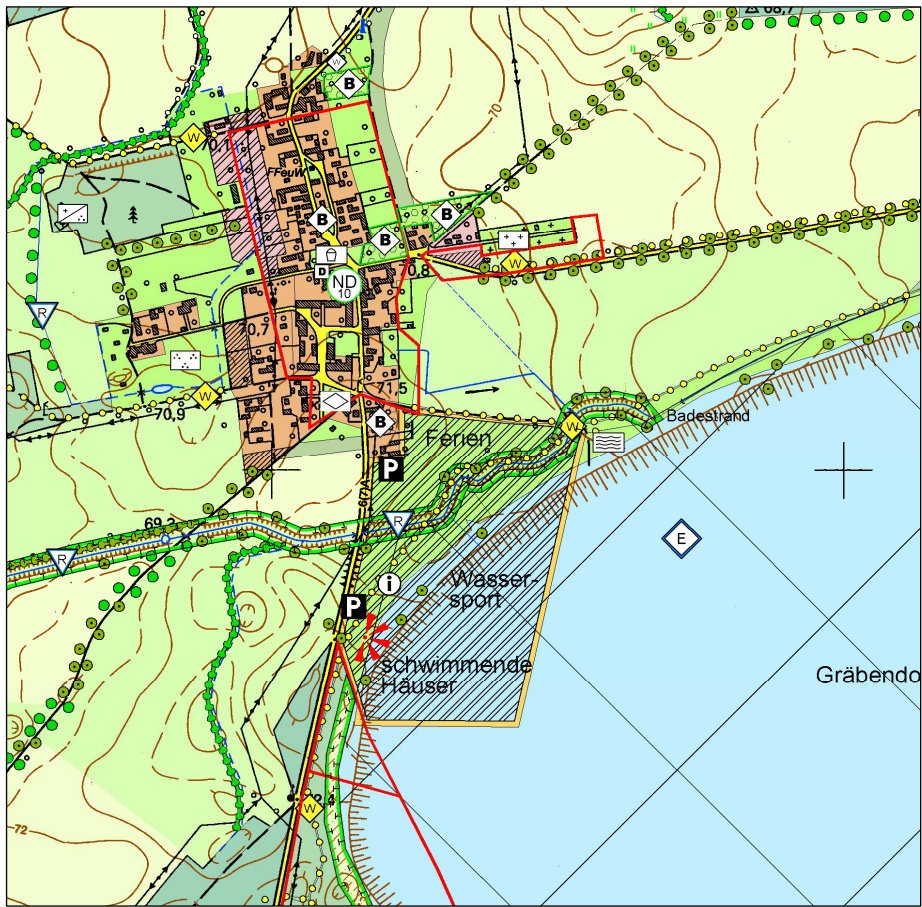


Abb.: Ausschnitt aus dem LP

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes.

1.2.2 UVP/ UP

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

Prüfungspflicht:

Bereits in der Phase der Bauleitplanung ist festzustellen, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben **zusätzlich zur Plan-UVP auch 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 (Ergänzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes durch die 1. Änderung gesondert gekennzeichnet):

Punkt 18.1 Feriendorf/ Fremdenbeherbergung

▪ Ferienhäuser + Baumhäuser	31 WE	2-4 Betten	113 Betten
▪ schwimmende Häuser	16 WE	3-4 Betten	64 Betten
Änderung:	+ 4 WE	4 Betten	+ 16 Betten
▪ Hotel/ Pension	40 Zimmer	1-2 Betten	80 Betten
▪ Summe rechtswirksamer BP	87 WE/ Zimmer		257 Betten

▪	Summe incl. 1. Änderung	91 WE/ Zimmer	273 Betten
-> Punkt 18.1.2		80 – 199 WE/ Zimmer	100 – 299 Betten
-> allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1) Satz 1 UVPG)			

Punkt 18.7 Allgemeine Städtebauvorhaben

▪	Zulässige GR gemäß § 19 (2) BauNVO siehe Spalte 8 Flächenbilanz (Erläuterung zur Flächenbilanz, Spalte 8, siehe Punkt 2.4.1)	25.908 m ²
▪	Zulässige GR incl. 1. Änderung (300 m² + 250 m² = 550 m²)	26.158 m²
▪	Summe	> 20.000 m ²

-> Punkt 18.7.2 20.000 bis 99.999 m²
 -> allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1) Satz 1 UVPG)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1) Satz 1 UVPG) - Prüfungsergebnis

Das Vorhaben ist Bestandteil der Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft (ausgehend vom Sanierungsplan 1994) und ist im rechtsverbindlichen FNP (2006) als Sonderbaufläche dargestellt. Daher ist die allgemeine Zulässigkeit und Einbindung des Vorhabens in eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Die planerische Entscheidung zur Realisierung des Vorhabens ist vor Entstehung des mittlerweile auf Sukzession der Flächen beruhenden Status Quo erfolgt. Der Zeitraum der weitestgehend nutzungsfreien und sukzessiven, ungesteuerten Entwicklung der betroffenen Flächen ist als Übergangsphase zu sehen zwischen der Verfügbarkeit der Flächen (als Teil einer sehr großen Bergbaufolgelandschaft) und der tatsächlich möglichen Umsetzung des gesamten Planvorhabens mit ausreichender Standsicherheit der Böden und Entlassung aus dem Bergrecht. Diese Phase wird mit Aufstellung des BP abgelöst durch die gezielte nachhaltige und naturverträgliche Entwicklung entsprechend der bereits seit 1994 formulierten Ziele.

Das Vorhaben, durch den Initialstandort Tauchschule und den Seerundweg bereits umgesetzt bzw. in der Umsetzung begriffen, steht im Einklang mit den regionalen und landesplanerischen Entwicklungszielen und ist bedeutend für die Prägung und potenzialorientierte Nutzung und Gestaltung der Kulturlandschaft am Standort.

Die Umsetzung des Vorhabens steht im Einklang mit der geordneten Entwicklung von Natur und Bergbaufolgelandschaft. Alle durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert. Unzulässige Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Die für die Umweltverträglichkeit **maßgebenden** Kennwerte liegen in ihrer Quantität an der unteren Grenze der Erfordernis zur Vorprüfung des Einzelfalls (91 Wohneinheiten/ Zimmer und 26.158 m² GR).

Die Bettenzahl (273 Betten) liegt im oberen Bereich der Werte für eine Vorprüfung, ist jedoch hier nicht das wesentliche Verträglichkeitsmerkmal.

Unter Abwägung aller Belange ist festzustellen, dass für das Vorhaben eine UVP nicht erforderlich ist.

1.2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Die 1. Änderung des BP ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Planungsabsicht wurde bei der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL4** angezeigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgt im weiteren Verfahren.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald** wird gem. § 4 BauGB beteiligt.

1.2.4 Weitere rechtliche Vorgaben

1.2.4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Umweltbelange sind auch bei Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht zu behandeln.

1.2.4.2 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB

Südöstlich des Plangebietes (Entfernung ca. 2.200 m) befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA- Gebiet/ Special Protection Area) „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ (SPA- Nr. 7031, Natura- 2000 Gebiet Nr. DE 4450-421). Das SPA- Gebiet erstreckt sich am Ostufer des Gräbendorfer Sees und schließt Inseln, Buchten und angrenzende Wasserflächen ein.

Direkte Auswirkungen aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen durch die Gewässernutzung sind im Rahmen der für den rechtswirksamen Bebauungsplan erfassten, untersuchten und in Festsetzungen umgesetzten Belange bereits berücksichtigt.

Die für den rechtswirksamen Bebauungsplan vorliegende Verträglichkeitsprüfung nach § 26 d BbgNatSch bleibt inhaltlich zutreffend und auch für die 1. Änderung des BP gültig.

Wenn die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung möglicher negativer Wirkungen in das Schutzgebiet hinein Beachtung finden, können für die hier zu bewertenden Vorhaben bei Laasow, Gräbendorf und Casel erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA- Gebietes „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ ausgeschlossen werden.

1.2.4.3 Artenschutz

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange und deren Bewertung sowie der dem Artenschutz dienenden Festsetzungen des BP.

Bei Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen BP liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor.

1.2.4.4 Schutzgebiete/ Biotopschutz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden von der 1. Änderung des BP nicht berührt.

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der zu beachtenden Belange von Schutzgebieten und geschützten Biotopen und deren Bewertung sowie der deren Schutz dienenden Festsetzungen des BP.

1.2.4.5 Gehölzschutz

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der zu beachtenden Belange des Gehölzschutzes und deren Bewertung sowie der dem Gehölzschutz dienenden Festsetzungen des BP.

1.2.4.6 Wald

Durch die 1. Änderung des BP sind Waldflächen nicht betroffen. Waldumwandlungen sind nicht erforderlich.

1.2.4.7 Gewässerschutz

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen im und am Gewässer „Gräbendorfer See“ bedarf gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Wind-, Eis- und Wellenlasten sind bei wasserbaulichen Maßnahmen im/am See zu berücksichtigen. Eine Verwendung von Erdwärme und/ oder von Heizöl zur Warmwasser- bzw. Wärmeversorgung von Einzelvorhaben unterliegt der Anzeigepflicht gegenüber der uWB.

Bauverbot an Gewässern

Gemäß § 61 BNatSchG (§ 48 BbgNatSchG) dürfen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Geplante Anlagen im 20 m- Bereich und 50 m- Bereich:

- SO 1-1 Steganlage mit schwimmenden Häusern, Beach- Bar, Nebengebäude
- Befestigte Flächen und Wege

Landseitig der Uferlinie erfolgen keine Änderungen der Festsetzungen. Die 1. Änderung des BP betrifft ausschließlich die Errichtung von schwimmenden Häusern wasserseitig der Uferlinie.

Die entsprechende Inaussichtstellung von Ausnahmen vom Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Abstand von bis zu 50 m von der Uferlinie stehender Gewässer mit einer Fläche von mehr als einem Hektar für das Sondergebiet SO 1 liegt mit Bescheid der uNB vom 12.03.2012 vor.

Standsicherheit Ufer und Böschungen

Hinsichtlich der Standsicherheit für die Errichtung der am und im Gräbendorfer See geplanten Anlagen sind die Vorgaben von LMBV/ LBGR unverändert zu beachten (siehe rechtswirksamer Bebauungsplan).

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im „Gräbendorfer See“ ist eine Schwankungsbreite von mindestens einem Meter auf Grund der sich wechselnden Speicherlamelle zu berücksichtigen.

Bootsverkehr

Der Gräbendorfer See ist nicht als schiffbares Gewässer klassifiziert. Nutzungen für Bootsverkehr jeglicher Art unterliegen damit dem Einzelgenehmigungsverfahren nach Wasserrecht über die untere Wasserbehörde und zu naturschutzrechtlichen Belangen über die untere Naturschutzbehörde.

Eingriffe in den Wasserkörper

Hinsichtlich des massiven Verbaus der Wasserfläche mit Steganlagen und schwimmenden Häusern sind in der Objektplanung die Auswirkungen auf die Wasserbeschaffenheit, den Sedimenttransport, das Schichtungs- sowie das Strömungsverhalten im Wasserkörper zu untersuchen.

1.2.4.8 Bodenschutz

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen die 1. Änderung zum BP betreffend sind nicht bekannt. Zum Vorhaben werden die betroffenen Behörden gem. § 4 BauGB beteiligt.

1.2.4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nach § 1a Abs. 3 BauGB findet Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt aus der 1. Änderung des BP entstehen durch die Errichtung von schwimmenden Häusern mit einer höheren Grundfläche bzw. Geschossfläche (s. nachfolgende Tabelle). Es werden 250 m² zusätzlich versiegelt.

Landseitig der Uferlinie in SO 1-1 erfolgen keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzungen. Im Bereich SO1 – 1 ist eine Überschreitung der GR Nebenanlagen um 200 m² zulässig. Die Flächenversiegelung durch die zusätzlichen 4 Stellflächen ist hier bereits berücksichtigt und bedarf keiner Erhöhung.

	Rechtswirksamer BP	1. Änderung zum BP
Art der baulichen Nutzung	Wassersport, Tauchen, Gastronomie einschließlich Steg- und Slipanlage sowie Schwimmende Häuser	Wassersport, Tauchen, Gastronomie und Beherbergung einschließlich Steg- und Slipanlage sowie Schwimmende Häuser Max. 4 WE Beherbergung.
	Hinweis: Mit Festsetzung 1.2.6 URPLAN sind innerhalb des Sondergebietes SO 1-1 bereits Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte zulässig.	Hinweis: Beherbergung neu als allgemein zulässige Nutzung.
Maß der baulichen Nutzung		
Grundfläche als Höchstmaß wasserseitig	GR 300 m ²	GR 550 m²
Überschreitung der zulässigen Grundfläche GR Nebenanlagen	200 m ²	200 m ²
Anzahl der Geschosse als Höchstmaß	VG II	VG II
Geschossfläche als Höchstmaß	GF 450 m ²	GF 800 m²

Der notwendige Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung wird bereits in Festsetzung 3.2.4 und 3.2.14 geregelt:

- 3.2.4 Stellplatzanlagen sind zur Verschattung und zur Minderung der Flächenaufheizung mit gebietsheimischen Bäumen zu bepflanzen (1 Baum je 5 Stellplätze).
- 3.2.14 Innerhalb der Sondergebiete ist je angefangene 100 m² Neuversiegelung ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Grundflächen innerhalb von Wasserflächen mit in der Wasserfläche gegründeten bzw. schwimmenden Häusern und Nebenanlagen (Steganlagen und Plattformen) sind voll auf die Neuversiegelung anzurechnen.

Demnach sind im Rahmen der bereits geltenden Festsetzung für das geänderte Maß der baulichen Nutzung zusätzlich 4 Bäume zu pflanzen.

1.2.4.10 Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der zu beachtenden Belange des Immissionsschutzes und deren Bewertung sowie der dem Immissionsschutz dienenden Festsetzungen des BP (Stellungnahme LfU liegt vor).

1.2.4.11 Klimaschutz

Klimaschutz ist ein städtebauliches Erfordernis/ Grund i. S. V. § 1 Abs. 3 und § 9 Abs.1 BauGB. Der § 1a Abs. 5 S. 2 BauGB ist Gegenstand der Abwägung ohne Vorrang. § 1a Abs. 5 ergänzt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Planung ist auszurichten auf kompakte Gebäudestrukturen, auf kurze Wege und eine geringe Flächenversiegelung.

Durch den Ersatz ineffizienter Lampen und Leuchten, den Rückbau entbehrlicher Leuchtstellen, die intelligente bedarfsangepasste Steuerung sowie ggf. Abschaltung der Leuchten an gering frequentierten Wegen lassen sich erhebliche Reduzierungen des Stromverbrauchs realisieren.

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

Ziel ist eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien (Solardachflächen).

1.2.4.12 Rechtsgrundlagen

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

1.2.5 Besondere Belange

1.2.5.1 Denkmalpflegerische Belange

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

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes und deren Bewertung sowie der dem Denkmalschutz dienenden Festsetzungen des BP.

1.2.5.2 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 18 024-1 werden, sofern möglich, umgesetzt. Die Zugänglichkeit des Gebietes wird barrierefrei gewährleistet. Die Forderungen der DIN 18 025-1 und -2 sind zu beachten.

1.2.5.3 Brandschutz

Die Errichtung der Gebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgt nach BbgBO. Berücksichtigt werden die Belange der DIN 14 090 sowie die Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr. Erforderliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr werden durch die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. durch private Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert (siehe Erschließung 2.3.5.3).

1.2.5.4 Kampfmittel/ Fundmunition

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wird im Planverfahren beteiligt.

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

1.2.5.5 Bergrecht/ Bergbaufolge

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** wird im Planverfahren beteiligt. Die **LMBV mbH** wird im Planverfahren beteiligt.

Für Teile des Plangebietes (innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes) besteht aktuell noch Bergaufsicht. Die Sanierung ist noch nicht vollständig abgeschlossen.

Die Flächenfreigabe seitens der LMBV (Umsetzbarkeit des BP) kann erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden **geotechnischen Stellungnahme vom 07.03.2011 (siehe rechtswirksamer Bebauungsplan)**.

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der zu beachtenden Belange des Bergrechtes/ der Bergbaufolge und deren Bewertung sowie der deren Schutz dienenden Festsetzungen des BP.

1.2.5.6 Sonstige Belange

Weitere Hinweise, insbesondere auch zu übergeordneten Rechtsvorschriften siehe Punkt 1.2.4.

2. Vorhaben und Bebauungsplan

2.1 Baukonzept

Insgesamt sollen an der Steganlage in SO 1-1 bis zu 5 schwimmende Häuser errichtet werden. Neben der Nutzung als Tauchschule und für Gastronomie soll die Errichtung von 4 Wohneinheiten Beherbergung erfolgen.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrserschließung – Fließender Verkehr

Folgende Belange der Erschließung bleiben in Bestand, Planung und Nutzung sowie allen entsprechenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert gültig:

- öffentliche Äußere Erschließung des SO 1-1 über Anschluss an die Landesstraße L 524
- öffentliche Innere Erschließung über die Zufahrt Planstraße C (4,75 m Fahrbahnbreite)

Planstraße C – Ausbau südliche Zufahrt

- Länge 30 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Breite 10,00 m
- Zufahrt zu SO 1 Tauchschule, zum Parken P1 und zum Seerundweg
- Straßenbeleuchtung mit Mastleuchten
- Pflanzung von Einzelbäumen nach Flächenverfügbarkeit

- Ausbauquerschnitt **C Bestand** (Süd -> Nord)
4,95 m Fahrbahn Asphalt

- Ausbauquerschnitt **C Planung** (Süd -> Nord)
1,25 m Grün + Mulde
1,00 m Gehweg BSP, Höhe abgesetzt oder niveaugleich
4,75 m Fahrbahn Asphalt
2,00 m Radweg Asphalt, rot, niveaugleich mit Fahrbahn
1,00 m Grün + Mulde

Neubau Straßen/ Wege/ Wendebereiche und Stellplätze innerhalb der SO

- Als Festsetzung werden die privaten Verkehrsflächen innerhalb der SO nicht erfasst. Zufahrten, Anliegerwege, Hof- und Wendebereiche als Mischverkehrsfläche (Betonpflaster und Schotterrasen) sind in die Sondergebiete ohne gesonderte Festsetzung integriert.
- Beleuchtung mit Mastleuchten und Pollerleuchten

2.2.2 Verkehrserschließung - Ruhender Verkehr

Die Sicherung der erforderlichen Stellplätze erfolgt unverändert zum rechtswirksamen Bebauungsplan.

Die Belange des an das SO 1-1 angrenzenden öffentlichen Parkplatzes P 1 werden nicht berührt.

Stellplatzsatzung/ Bemessungsgrundlagen

- Im Plangebiet gilt die **Stellplatzsatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald** vom 11.11.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 18.12.2004).
- Die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt mit Bezug auf Anlage 1 der Stellplatzsatzung für die 1. Änderung zum BP:
- 1.3 Ferienhäuser (Wohneinheit Beherbergung) 1 je Wohneinheit
4 WE x 1 StPl zusätzlich erforderlich = 4 StPl.

Die Errichtung der zusätzlichen Stellplätze erfolgt innerhalb des SO 1-1 im Rahmen der bereits geltenden Festsetzung:

- 1.5.3 Darüber hinaus notwendige Stellplätze für die Sondergebiete SO 1-1 und SO 6 sowie die notwendigen Stellplätze für die Nutzung der Sondergebiete SO 4, SO 5 und SO 7 sind innerhalb der Sondergebiete zu errichten.

2.2.3 Stadttechnische Erschließung

Für folgende Belange der stadttechnischen Erschließung gelten alle für den rechtswirksamen Bebauungsplan verbindlichen und festgesetzten Regelungen:

- Niederschlagswasserableitung
- Schmutzwasserbehandlung
- Löschwasserbereitstellung
- Trinkwasserversorgung
- Elektroenergieversorgung
- Kommunikationsnetze
- Wärmeversorgung
- Abfallentsorgung
- In die SO integrierte Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

2.2.4 Sicherung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten sowie Rechten Dritter

Im Zuge der 1. Änderung zum BP sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Rechte Dritter berührt.

2.3 Bebauung und Nutzung

2.3.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan geringfügig verändert.

	Fläche in m ²		
	Genehmigter BP	1. Änderung	Zu-/Abgang
Anteil Erhaltungs-, Pflanz- u. Maßnahmefläche	480	480	0
Anteil Wasserfläche	6075	5825	-250
Anteil der Baufläche an Land und Wasser (inkl. Verkehrsfläche)*	2516	2766	+250
Fläche gesamt SO1-1	9071	9071	0
<hr/>			
Grundfläche GR*	1700	1950	+250
Überschreitung der Grundfläche	200	200	0
	1900	2150	

2.4 Begründung der Festsetzungen und Hinweise

zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen - Erläuterungen

Alle mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan mittels Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen bleiben außerhalb der in der 1. Änderung zum BP definierten Änderungen unverändert gültig.

zur Änderung der Festsetzung 1.2.1 – SO 1-1

Die zusätzliche Aufnahme der Nutzungsart „Beherbergung“ entspricht dem Vorhabenziel der 1. Änderung zum BP. Errichtet werden sollen bis zu 4 schwimmende Häuser als „schwimmende Ferienhäuser“ mit maximal 4 Wohneinheiten.

zur Änderung der Festsetzung 1.3.1 – SO 1-1

- Festsetzungen zu GR + VG + GF landseitig unverändert
- Festsetzungen zu GR Steganlagen/ Plattformen unverändert
- Festsetzungen zu Anzahl der Vollgeschosse unverändert

- Festsetzungen zu GR + GF wasserseitig (schwimmende Häuser) geändert
GR - 150 m² schwimmendes Haus vorhanden + 400 m² SwH neu = 550 m²
GF – EG - 150 m² schwimmendes Haus vorhanden + 400 m² SwH neu +
GF – OG - 150 m² schwimmendes Haus vorhanden + 100 m² SwH neu (25% GR) = 800 m²

Für das Sondergebiet SO 1-1 erfolgte die Festsetzung mittels GR und GF anstelle von GRZ und GFZ, da ein rechtssicherer Bezug der GR und GF auf die Grundstücksfläche bei Wasserflächen nicht möglich ist und die Nachvollziehbarkeit der Festsetzung über absolute Bezugsmaße bei Steganlagen, schwimmenden Plattformen und schwimmenden Häusern rechtssicher gegeben ist.

Zur unveränderten Festsetzung 1.3.3

Es ist zur Handhabung der Festsetzung 1.3.3 klarzustellen, dass die Anrechnung der Grundfläche für Steganlagen/ Plattformen nur über die Grundfläche der schwimmenden Häuser hinaus zu erfolgen hat. Die Grundfläche von Plattformen unter schwimmenden Häusern ist nicht anzurechnen, da hier bereits die identische Grundfläche des Gebäudes anzurechnen ist.

Zu 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Erläuterungen

Änderungen der Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen, der Gebäude und Dächer sowie der Einfriedungen sind nicht erforderlich.

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter) - Erläuterungen

Änderungen zu Hinweisen ohne Festsetzungscharakter sind nicht erforderlich.

Zu 3. Grünordnerische Festsetzungen - Erläuterungen

Alle Grünordnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig.

Der notwendige Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe wird bereits durch Festsetzung 3.2.4 und 3.2.14 geregelt:

- 3.2.4 Stellplatzanlagen sind zur Verschattung und zur Minderung der Flächenaufheizung mit gebietsheimischen Bäumen zu bepflanzen (1 Baum je 5 Stellplätze).
- 3.2.14 Innerhalb der Sondergebiete ist je angefangene 100 m² Neuversiegelung ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Grundflächen innerhalb von Wasserflächen mit in der Wasserfläche gegründeten bzw. schwimmenden Häusern und Nebenanlagen (Steganlagen und Plattformen) sind voll auf die Neuversiegelung anzurechnen.