6. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/ Spreewald für den OT Ogrosen

für den Teilbereich des VBP „Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg“

01.1 BEGRÜNDUNG

Entwurf August 2015 - (Plot 17.08.2015)

Lage:	Landkreis Oberspreewald- Lausitz Stadt Vetschau/ Spreewald Ogrosener Dorfstraße OT Ogrosen 03226 Vetschau/ Spreewald Ogrosener Dorfstraße 17 Gemarkung Ogrosen Flur 1, Flurstücke 75/1 tw., 76/2, 93/3 tw. und 109/1
Vorhabenträger/ Bauherr:	Stahlbau Zoch GmbH Zur Alten Mühle 2 03226 Vetschau/ Spreewald, OT Ogrosen Tel. 035 436 – 42 42
Planaufstellende Gemeinde:	Stadt Vetschau/ Spreewald Schlossstraße 10 03226 Vetschau/ Spreewald Tel. 035 433 – 777 72 (Bauamt)
Planer:	Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler Büro Cottbus Linnéstraße 11a 03050 Cottbus Tel./ Fax 0355 – 430 32 80/ 81 Email: ib.kirchbichler@t-online.de

Verzeichnis der Unterlagen

01.1	Begründung mit Flächenbilanz
02	Projektblatt Änderung Landschaftsplan
03	Plandokument Änderung FNP

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ... 3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele Bebauungsplan ... 3
1.2 Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben ... 3
1.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ... 3
1.2.2 UVP/ UP ... 4
1.2.3 Raumordnung und Regionalplanung ... 4
1.2.4 Weitere rechtliche Vorgaben ... 5
1.2.4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 5
1.2.4.2 Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB und § 32 BNatSchG ... 5
1.2.4.3 Schutzgebiete nach §§ 25 – 29 BNatSchG ... 5
1.2.4.4 Biotopschutz ... 5
1.2.4.5 Artenschutz ... 5
1.2.4.6 Gehölzschutz ... 6
1.2.4.7 Wald ... 6
1.2.4.8 Gewässerschutz ... 6
1.2.4.9 Bodenschutz ... 6
1.2.4.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 6
1.2.4.11 Immissionsschutz ... 6
1.2.4.12 Denkmalpflegerische Belange ... 7
1.2.4.13 Kampfmittel/ Fundmunition ... 7
1.2.4.14 Sonstige Belange ... 7
2. Änderung des Flächennutzungsplanes ... 8
2.1 Änderungsgeltungsbereich/ Lage ... 8
2.2 Bebauung, Nutzung und planungsrechtliche Umsetzung ... 8
2.3 Erschließung ... 9
3. Grünordnung ... 10
4. Umweltbericht ... 11
5. Flächenbilanz ... 11

1. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

1.1 Planungsanlass und Planungsziele Bebauungsplan

Die Firma Stahlbau Zoch GmbH beabsichtigt aus der wirtschaftlichen Lage heraus und zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmens die Erweiterung der bestehenden Produktionskapazitäten sowie technisch und technologisch notwendige Umgestaltungen in innerbetrieblichen Abläufen. Dazu sind zusätzliche Gebäude, Bewegungsflächen und Freilagerflächen erforderlich.
Der vorhandene Standort der Firma an der Gemeindestraße Zur Alten Mühle verfügt nicht mehr über räumliche Kapazitäten für diese Erweiterungen.
Der bisherige Standort des Gewerbebetriebes Zoch soll parallel weiter bestehen bleiben.
Die Wahl des zusätzlichen Erweiterungsstandortes begründet sich

- in der Nähe zum vorhandenen Standort (Betriebsorganisation, Abläufe und Transportwege)
- in der Nachhaltigkeit der Weiter- und Umnutzung der vorhandenen Gebäude am neuen Standort
- und in der dadurch möglichen Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (neuer Standort bereits bebaut und fast vollständig versiegelt)
- in den Eigentumsverhältnissen (Standort befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers).

Im Verhältnis zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Umsetzung am Standort ist die auf das unbedingt notwendige Maß begrenzte Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche vertretbar.

Planungsziele sind

- Umnutzung und Umgestaltung von Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB
- Regelung städtebaulicher, planungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher und erschließungstechnischer Belange für das Plangebiet
- Festsetzungen zur geordneten, städtebaulich und landschaftlich verträglichen Einbindung des Standortes sowie Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung
- Sicherung der Flächen für die Herstellung der notwendigen Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzanlagen sowie der Flächen für technische Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Maßnahmen zu Erhalt, Schutz, Umgestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die explizite Umsetzung der konkreten Vorhabensabsichten umzusetzen, geschieht dies durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) gem. § 12 BauGB.
Der Grünordnungsplan mit Umweltprüfung und Umweltbericht wird parallel erarbeitet.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 30.01.2014 (Aufstellungsbeschluss) die Aufstellung des

Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2013
„Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg" der Stadt Vetschau/ Spreewald

beschlossen.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB aus dem mit der 6. Änderung geänderten FNP entwickelt sein.

1.2 Übergeordnete Planungen/ UVP/ Weitere rechtliche Vorgaben

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008, zul. geändert d. Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009
- rechtsverbindlicher FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald (einschließlich LP)

1.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Um Übereinstimmung zwischen den Planungszielen des VBP und den Darstellungen des FNP und die Zulässigkeit der beabsichtigten Festsetzungen des VBP zu erreichen, ist der Geltungsbereich des VBP im FNP zu ändern.
Dazu ist der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Der Änderungsgeltungsbereich FNP ist identisch mit dem Geltungsbereich des VBP.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat daher am 30.01.2014 die
6. Änderung des FNP der Stadt Vetschau/ Spreewald
für den Teilbereich des VBP „Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg"
im OT Ogrosen
beschlossen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind mithin in diesem Verfahren keine übergeordneten Planungen, sondern Plangegenstand (Ausführungen siehe Punkt 2.).

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. Im Verfahren zur Aufstellung des VBP wird hierzu parallel der **Grünordnungsplan** mit Eingriffs- und Ausgleichsplan sowie die **Umweltprüfung mit Umweltbericht** erarbeitet.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Da für das Plangebiet das Parallelverfahren - Änderung des Flächennutzungsplanes und Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - durchgeführt wird, kann die Umweltprüfung zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen gemäß Abschichtungsgrundsatz § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf das durchgeführte Bauleitplanverfahren beschränkt werden. Die Umweltprüfung erfolgt hier auf der Ebene des VBP.
Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Maßnahmen ist das Bauvorhaben umweltverträglich.

1.2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Der FNP ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Planungsabsicht wurde bei der ***Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL4*** angezeigt, die Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgt im weiteren Verfahren.

Für das Plangebiet (und den Änderungsbereich FNP) sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.
Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich nicht um die Entwicklung einer neuen Siedlungsfläche im Sinne von Ziel 4.2 LEP B-B, sondern um die Nachnutzung einer Siedlungsbrache. Mit Nach- bzw. Umnutzung einer zivilen Konversionsfläche (hochbaulich geprägte landwirtschaftliche Anlage) werden die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt.

Für die Beurteilung des Vorhabens sind nachfolgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung maßgeblich:

Grundsätze aus § 5 (1) – (3) LEPro 2007:
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung
- Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen
- Reaktivierung von Siedlungsbrachen
- Anstreben von verkehrssparenden Siedlungsstrukturen

Grundsatz 4.1 LEP B-B:
- Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur
- Räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung

Ziel 4.2 LEP B-B:
- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Grundsatz 4.4 (1) LEP B-B:
- Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Grundsatz 5.1 (1) und (2) LEP B-B:
- Freiraumerhalt
- Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Die Planungsabsichten lassen keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
Nach § 2 (2) Nr. 6 ROG ist der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm (im Rahmen der Planung) sicherzustellen. Schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete (hier Wohnen) sind so weit wie möglich zu vermeiden.

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

1.2.4 Weitere rechtliche Vorgaben

1.2.4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsbrache (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, hochbaulich geprägte Anlage) und Landwirtschaftsflächen.

1.2.4.2 Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB und § 32 BNatSchG
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

1.2.4.3 Schutzgebiete nach §§ 25 – 29 BNatSchG
Schutzgebiete nach §§ 23 – 26, 28 und 29 sind durch das Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Niederlausitzer Landrücken" (§ 27 BNatSchG). Der ehemalige landwirtschaftliche Produktionsstandort wird nach- und umgenutzt sowie durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen landschaftsgerecht eingebunden. Die Planung steht dem Schutzzweck und Zielen des Naturparkes nicht entgegen.

1.2.4.4 Biotopschutz
Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

1.2.4.5 Artenschutz
Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht zu berücksichtigen. Besonders und streng geschützte Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 BNatSchG. Ausnahmen, Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen sind nach § 45 BNatschG geregelt.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Geschützte Tierarten
Das Vorhabengebiet fasst im Wesentlichen einen aufgelassenen hochbaulich geprägten Standort eines Landwirtschaftsbetriebes.
Die vorhandenen Hallen sind als potenzielle Lebensräume für Fledermäuse weniger geeignet. Direkte und indirekte Nachweise von Fledermausarten konnten während der Bestandsaufnahme nicht erbracht werden. Die Hallen bieten Gebäudebrüter Lebensraum. Lediglich die Randstrukturen sind potenzieller Lebensraum für Insekten, Reptilien (Zauneidechsen). Diese Bereiche sind aufzuwerten.
Unmittelbar vor den Baumaßnahmen sind diesbezüglich Untersuchungen vorzunehmen. Insbesondere vor Umbauten oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf Brutvorkommen zu untersuchen.

Es wird erwartet, dass sich die Eingriffe in die lokalen Tier- und Pflanzenbestände durch die beschriebenen Maßnahmen vollumfänglich kompensieren lassen bzw. dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie des Lebensraumes der betroffenen geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wurden und werden insbesondere der ***Landkreis OSL*** und das ***Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)*** im Planverfahren beteiligt.

1.2.4.6 Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölze, die gemäß der Verordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) einem Schutzstatus unterliegen.
Die Belange des Gehölzschutzes werden im Detail im VBP abgearbeitet.

1.2.4.7 Wald

Zum Vorhaben wurde und wird die ***untere Forstbehörde*** gem. § 4 BauGB beteiligt.
Waldflächen im Sinne des LWaldG sind nicht betroffen.

1.2.4.8 Gewässerschutz

Zum Vorhaben wurden und werden der ***Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau"***, das ***LUGV*** sowie ***die untere Wasserbehörde*** gem. § 4 BauGB beteiligt.

Der Geltungsbereich des VBP befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Landkreis OSL.

1.2.4.9 Bodenschutz

Im ausgewiesenen Plangebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

1.2.4.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und § 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.
Eine detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im VBP.

1.2.4.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt angrenzend an Flächen für die Landwirtschaft und benachbart zu Mischbauflächen.
Daraus ergeben sich durch Einzelvorhaben einzuhaltende immissionsschutzrechtliche Belange, die für alle Vorhaben innerhalb der Gewerbefläche gelten. Mischbauflächen weisen dabei hinsichtlich Lärm einen gegenüber Wohngebieten verringerten Schutzanspruch auf.

Wirkungen auf das Plangebiet

Erhebliche negative Auswirkungen aus den angrenzenden Ackerflächen, den westlich und südlich benachbarten Mischbauflächen sowie dem südöstlich angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb Sajatz sind nicht zu erwarten.

Wirkungen durch das Plangebiet

Erhebliche Auswirkungen geplanter Nutzungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung sind zu erwarten:

- Verkehrsaufkommen aus der Nutzung des Plangebietes (Erhöhung jedoch gering)
- Emissionen in angrenzende Nutzungen (Lärm)

Hinsichtlich folgender Belange sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten:

- Keine Luftverunreinigungen
- Keine Erschütterungen, mechanische Schwingungen
- Keine besonders zu behandelnden Abfallstoffe
- Keine besonders zu behandelnden Abwässer
- Kein Staub
- Keine Arbeiten mit chemischen Stoffen
- Keine Korrosionsschutzarbeiten
- Keine elektrolytischen und chemischen Verfahren zur Oberflächenbeschichtung von Metallen

Lärm
Wesentlicher Bestandteil der Belange des Immissionsschutzes ist der Bereich Lärm, hier Gewerbelärm incl. Ziel- und Quellverkehr, der durch das Vorhaben verursacht wird.
Zur Behandlung dieser Belange wurde für das Vorhaben durch die Eurofins Umwelt Ost GmbH, Niederlassung Cottbus, die Schallimmissionsprognose zum VBP vom 28.05.2015 erarbeitet **(Unterlage 01.5).**
Die Untersuchungsergebnisse wurden durch die für Immissionsschutz zuständige Behörde (LUGV, RA Süd) geprüft und mit Stellungnahme vom 17.06.2015 bestätigt **(Unterlage 01.5).**
Den Belangen des Lärmschutzes wird hinreichend Rechnung getragen.
Es wird hierzu auf die Planfassung VBP (insbesondere Begründungstext) verwiesen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurden und werden insbesondere der ***Landkreis OSL*** und das ***LUGV*** im Planverfahren beteiligt.

1.2.4.12 Denkmalpflegerische Belange

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

Einzeldenkmale sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht gibt es keine Bedenken und Hinweise.
Bodendenkmale sind nicht direkt betroffen. Das Vorhaben liegt jedoch innerhalb von Flächen, auf denen begründet Bodendenkmale vermutet werden. Durch den Status als Siedlungsbrache könnte dort der Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften bergen und deshalb als Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln sein.
Auf Regelungen zu Verdachtsflächen und bei Funden wird hingewiesen (siehe Plandokument zum VBP).

1.2.4.13 Kampfmittel/ Fundmunition

Der ***Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst*** und der ***LK-OSL*** wurden und werden im Planverfahren beteiligt.
Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Für das Plangebiet gibt es keinen Kampfmittelverdacht.

1.2.4.14 Sonstige Belange

Das ***Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)*** wurde und wird im Planverfahren beteiligt.
Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung.
Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß Lagerstättengesetz gegenüber dem ***LBGR*** wird hingewiesen.

Die ***LMBV mbH*** wurde und wird im Planverfahren beteiligt, insbesondere hinsichtlich der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der sich daraus ergebenden Anforderungen.
Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Daher liegt das Plangebiet außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Istwasserstand:	69,00 m NHN
Grundwasserflurabstand:	> 2,00 m

Die ***Industrie- und Handelskammer*** Cottbus wurde und wird im Verfahren beteiligt.

1.2.4.15 Rechtsgrundlagen

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

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1 Änderungsgeltungsbereich/ Lage

Der Änderungsgeltungsbereich liegt am Ostrand des Ortsteils Ogrosen. Er wird begrenzt im Süden durch die Landesstraße L 52 (Ogrosener Dorfstraße), im Westen, im Norden und im Osten durch Ackerflächen, im Südosten durch den Landwirtschaftsbetrieb Sajatz.
Der Änderungsgeltungsbereich FNP ist identisch mit dem Geltungsbereich des VBP.

2.2 Bebauung, Nutzung und planungsrechtliche Umsetzung

FNP 2006
Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vetschau/ Spreewald ist seit 2006 rechtswirksam.
Der Änderungsgeltungsbereich ist im bisher rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da ursprünglich die Weiternutzung der ehemaligen Landwirtschaftshallen für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen war.

6. Änderung FNP 2015
Ansatz für die Änderung des FNP ist die beabsichtigte Nachnutzung der Siedlungsbrache und mithin die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Nachnutzung leer stehender ehemaliger Landwirtschaftsstandort mit 4 aufstehenden Hallen und einem Sozialgebäude) durch eine nunmehr gewerblichen Nutzung.
Die Darstellung als Gewerbefläche entspricht dem tatsächlich geplanten Nutzungszweck und hält zukünftig Flächen für Gewerbe vor.

Die Nutzung der Gewerbefläche ist auf der Ebene des FNP unabhängig von der konkreten gewerblichen Nutzung (siehe VBP) und unabhängig vom Vorhabensbezug zu betrachten. Daher ist die Fläche als Gewerbefläche nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darzustellen.
Alle konkreteren Festsetzungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Eine Einbeziehung der angrenzenden Flächen des ***Landwirtschaftsbetriebes Sajatz*** in die Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die dort angesiedelten Nutzungen mit Wartungsstützpunkt für Landtechnik, Getreidebearbeitung, Getreidemischung, Getreideschrotanlage sowie Lager und Hofladen für landwirtschaftliche Erzeugnisse mit der bisherigen Darstellung des FNP als Fläche für die Landwirtschaft übereinstimmen.

Rechtskräftiger FNP 2006

6. Änderung FNP 2015

Die Änderung des FNP bedarf der Genehmigung durch die HVB.
Das Aufstellungsverfahren erfolgt als Parallelverfahren zur Aufstellung des VBP.
Der Änderungsbereich der 6., Änderung des FNP wird als gesondertes Plandokument erstellt.
Auf den Urplan des FNP ist daher ein Verweis zur Planänderung aufzunehmen!
Der Urplan ist bei Offenlagen mit offenzulegen.

Landschaftsplan
Die zu überplanende Fläche ist im Landschaftsplan/ LP zum FNP als Fläche für die Landwirtschaft (Acker-, Grasland und landwirtschaftlicher Betriebsstandort) dargestellt.
Die Planungsabsichten entsprechen nur zum Teil den bisherigen landschaftsplanerischen Zielvorgaben (siehe Ausschnitt aus dem Landschaftsplan). Entwicklungsziele und Erfordernisse sind:
- die verträgliche Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes
- die Nach- bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude
- die landschaftsgerechte Einbindung
- standortgerechte Acker- und Grünlandnutzung.

Der Landschaftsplan ist anzupassen.

LP zum rechtskräftigen FNP 2006

Landschaftsplan zur 6. Änderung FNP 2015

2.3 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Die Kapazität der Grundstücksanschlüsse bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen ist ausreichend. Zur detaillierten Beschreibung der Erschließungsanlagen wird auf die Begründung zum VBP verwiesen.

Die Zufahrt aus Richtung Ogrosener Dorfstraße (L 52) ist gesichert.
Entsprechende Flächen für Stellplätze werden im VBP festgesetzt.

Die vorhandene vollbiologische Kläranlage zur Schmutzwasserbehandlung soll weiter genutzt werden. Bei Bedarf ist eine entsprechende Erweiterung der Anlage am Standort möglich und zulässig.

Durch das IB Meyer, Altdöbern, wurde ein Regenentwässerungsplan erstellt (Übernahme in den VBP – Unterlage 01.6). Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt wie bisher in oberirdische Gewässer außerhalb des Plangebietes.
Zur Beschreibung der technischen Lösung wird auf den VBP verwiesen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Der Standort ist mittels Netzanschluss des WAC an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Der Standort ist mittels Netzanschluss der MitNetz Envia an die öffentliche Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Der Standort ist mittels Netzanschluss der Telekom an die öffentlichen Kommunikationsnetze angeschlossen.

Eine Wärmeversorgung ist für das Plangebiet mittels interner technischer Anlagen vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über zentrale Standorte/ Standplätze im GE an den KAEV „Niederlausitz".

3. Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung werden aus den Zielen des Landschaftsplanes, entwickelt und konkretisiert. Leitbild für die Planung sowie die Nutzung ist die Schaffung einer Umweltverträglichkeit und eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung.

Durch die vorgesehene Planung werden vielfältige Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die teilweise zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen können (s. Projektblatt LP). Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen von baulichen Nutzungen sind insbesondere:
- Versiegelung von Boden und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Erhöhung der Oberflächentemperaturen, Behinderung des Luftaustausches, Reduzierung der klimawirksamen Ausgleichsfunktionen;
- Beeinträchtigung von Sach- (hier: Landwirtschaftsflächen) und Kulturgütern
- Veränderungen des Landschaftsbildes und des Ortsbilds.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen und zur Gewährleistung einer umweltverträgliche Nutzung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Reduzierung des Versiegelungsgrades der vollversiegelten Flächen
- anteilige Versickerung von Niederschlägen auf teilversiegelte Flächen bzw. in angrenzende Grünflächen zur Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes und Minimierung des Wasserabflusses sowie Verbesserung des Mikroklimas
- Erhalt, Ersatz und Aufwertung von unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen und dauerhafte Begrünung im Gewerbegebiet
- Erhalt und Schaffung von Nistquartieren für geschützte Vögel (Schwalbe, Eule/Turmfalke)
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (interne Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung, Biotopverlust, landschaftsgerechte Eingrünung, Klimaausgleich)
- Externe Ausgleichsmaßnahmen – Sicherung durch Durchführungsvertrag zwischen Stadt Vetschau/Spreewald und Vorhabensträger.

Als weitere Unterlage mit Umwelt bezogenen Informationen liegen derzeit vor:

▪ Landschaftsplan zum FNP	2006
▪ Schallimmissionsprognose der Eurofins Umwelt Ost GmbH zum VBP	vom 28.05.2015
▪ Stellungnahme LUGV zur Schallimmissionsprognose	vom 17.06.2015
▪ Stellungnahmen zum Planvorentwurf 6. Änderung FNP (frühzeitiges Beteiligungsverfahren):	
▪ Landkreis OSL	vom 31.03.2015
▪ Gemeinsame Landesplanungsabteilung	vom 30.03.2015
▪ Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	vom 25.03.2015
▪ Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	vom 01.04.2015

Hinsichtlich der Naturschutzbelange wurden und werden das ***LUGV*** und die zuständige ***untere Naturschutzbehörde*** im Planverfahren beteiligt.

Die umweltrelevanten Informationen wurden und werden bei der Planung berücksichtigt.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.
Da für das Plangebiet das Parallelverfahren - Änderung des Flächennutzungsplanes und Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - durchgeführt wird, kann die Umweltprüfung zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen gemäß Abschichtungsgrundsatz § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf das durchgeführte Bauleitplanverfahren beschränkt werden.
Die Umweltprüfung erfolgt hier auf der Ebene des VBP.

5. Flächenbilanz

	Bestand	
	Fläche in m²	%
Acker-/Grünland	7983	41,42
Landwirtschaftlicher Produktionsstandort	11290	58,58
Teilsumme Flächen für die Landwirtschaft	19273	100,00

	Bestand		**Planung**	
	Fläche in m²	%	Fläche in m²	%
Flächen für die Landwirtschaft	19273	100,00	0	0
Gewerbefläche	0	0,00	16200	84,06
Grünfläche (incl. Pflanzstreifen)*	0	0,00	3073	15,94
	19273	**100,00**	**19273**	**100, 00**

* keine Flächendarstellung im Plan