

# LANDSCHAFTSPLAN DER STADT VETSCHAU/SPREEWALD

EINSCHLIESSLICH ORTSTEILE UND BEWOHNTE GEMEINDETEILE



## 6. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald für den Ortsteil Ogrosen (Ergänzung zum Landschaftsplan)

**Unterlage 02**

**Teilbereich  
VBP „Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg“**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Vetschau/ Spreewald

**Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler**

Dipl.-Ing. Uwe Kirchbichler

Linnéstraße 11a

03050 Cottbus

Tel./Fax 0355 – 430 32 80 / 81

Email: [ib.kirchbichler@t-online.de](mailto:ib.kirchbichler@t-online.de)

(Stand: Entwurf August 2015)

<b>1. LAGE DES PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSABSICHTEN</b>	<b>3</b>
<b>3. AKTUELLE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANUNGSSTAND</b>	<b>4</b>
<b>5. NATURSCHUTZFACHLICHE BEURTEILUNG DER PLANUNGSFLÄCHE</b>	<b>4</b>

**Anlage zur Unterlage 02: Plandarstellung**

## 1. Lage des Plangebiet

Der Änderungsgeltungsbereich 6 zum FNP gehört zum Ortsteil Ogrosen der Stadt Vetschau/Spreewald, Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Änderung basiert auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg“.

Der Planänderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Ogrosen. Der Änderungsgeltungsbereich umfasst Flächen für die Landwirtschaft. Die Umgebung ist ackerbaulich geprägt.

## 2. Planungsabsichten

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.

Für beengte Transportmöglichkeiten (Anfahrt, Abfahrt), beengte Bearbeitungsflächen in Hallen sowie nicht ausreichende Lagerkapazitäten soll Abhilfe geschaffen werden. Herausgelöst und an den neuen Standort (ehemaliger Landwirtschaftlicher Produktionsstandort) verlagert werden sollen vorrangig Arbeiten zur Bearbeitung, Endmontage und Verladung von großen und sehr großen Bauteilen und Baugruppen, die mit hohem technischen Transportaufwand verbunden sind und große technologische Bearbeitungsräume und Lagerflächen benötigen.

Technologische Anforderungen (Arbeitsflächen, Bewegungsflächen) und Arbeitsschutzbedingungen können so besser erfüllt werden, Transport und Lagerung werden vereinfacht.

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 Vorhabenträgers).

### **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

Die Änderung der Darstellung im Landschaftsplan beruhen ausschließlich auf dem Anpassungserfordernis zur Art der Nutzung gem. BauNVO. Dies unter weitestgehendem Erhalt der Baustruktur und des Maßes der baulichen Nutzung.

Um die explizite Umsetzung der konkreten Vorhabenabsichten umzusetzen, geschieht dies durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) gem. § 12 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 30.01.2014 (Aufstellungsbeschluss) die Aufstellung des

***Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2013 „Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg“ der Stadt Vetschau/ Spreewald***

beschlossen.

***Eine Genehmigung der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde ist gemäß § 10 (2) BauGB nicht erforderlich, da der VBP gem. § 8 (3) aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP entwickelt sein wird. Der Landschaftsplan wird angepasst.***

### 3. Aktuelle Nutzung

Gebäude/Hallen, Lagerflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes werden zum Teil durch die Firma Zoch nachgenutzt. Die angrenzenden Flächen (Erweiterungsfläche) wurden landwirtschaftlich genutzt.

### 4. Planungsstand

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-g bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude
- die landschaftsgerechte Einbindung
- standortgerechte Acker- und Grünlandnutzung.

### 5. Naturschutzfachliche Beurteilung der Planungsfläche

Bedeutung der Schutzgüter (Bestand) / (⊙hoch, ○ mittel, □gering)		Konfliktpotenzial (⊙ hoch, ○ mittel, □gering)	
<b>Naturraum (NR), Landschaftsbild</b>	<input type="checkbox"/> NR: Lausitzer Becken- und Heidelandschaft, Luckau-Calauer Becken <input type="checkbox"/> Ausgeräumte Feldlandschaft, monotone intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen; Ortsrandlage, ehemaliger Landwirtschaftlicher Produktionsstandort; <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> wenig punktuelle/lineare Strukturelemente (Gehölze): Vorbelastung landwirtschaftlichen Produktionsstandort, 20 kV Freileitung, bestehende WKA und Solarpark im Norden;	<input type="radio"/>	Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung; (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)
<b>Mensch Gesundheit/ Wohlbefinden</b>	<input type="radio"/> Vorbelastung durch vorhandene WKA <input type="checkbox"/> Störende Bauten	<input type="checkbox"/>	Emissionen (Lärmemission) (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	Dorfkirchen, Denkmäler Bodendenkmale Landwirtschaftsflächen	<input type="checkbox"/>	Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung  <input type="radio"/> Inanspruchnahme von Randbereichen von Landwirtschaftsflächen (Acker)
<b>Klima/Luft</b>	<input type="checkbox"/> ostdeutsches Binnenlandklima subkontinental geprägt; <input type="checkbox"/> Inanspruchnahme von Klima ausgleichenden Flächen, Frischluft-erzeuger, Kaltluftentstehungsgebiet; Bestehender Belastungsraum	<input type="radio"/>	Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung/Überbauung keine Änderung des Lokalklimas, Änderung des Mikroklimas  umfangreiche Pflanzungen mit positiver klimatischer Wirkung

<b>Geologie/ Boden</b>	<input type="radio"/> unbefestigte Flächen/ landwirtschaftlich genutzte Flächen: staunässebestimmte Sande und Tieflehme mittlerer Bodengüte (überwiegend Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye aus Sand oder Lehmsand über Lehm)  <input type="checkbox"/> Stark anthropogen geprägt, vorbelastet Boden von allgemeiner Bedeutung	<input type="radio"/> flächenbezogene Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften und -funktionen durch Versiegelung/ Überbauung; Bodenverdichtung bei mittleren Böden baubedingte Beeinträchtigungen (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)
<b>Wasser (Grundwasser GW, Oberflächengewässer (OW))</b>	<input type="checkbox"/> keine Oberflächengewässer <input type="checkbox"/> Flurabstand 4 - 5 m (2013) = gestörte GW-Verhältnisse , im GW-absenkungsbereich; <input type="checkbox"/> Stauschichten, GW-Gefährdung (nach Wiederanstieg des GW höher) vorhandene Entwässerung über Entwässerungsleitung ins Vetschauer Mühlenfließ	<input type="radio"/> Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)
<b>Pflanzen, Tierwelt, Biotope, biologische Vielfalt,</b>	<input type="checkbox"/> Ruderal- und Grasfluren, Acker, Gehölzstrukturen (Baumreihe, Sträucher, Einzelbaum) <input type="checkbox"/> Vorhandene Gebäude/Hallen, befestigte Flächen <input type="radio"/> Brutvögel der Feldflur, Gebäudebrüter (Vorbelastung durch vorhandene WKA, Nutzung)	<input type="checkbox"/> Entfernung der Vegetation durch Versiegelung / Überbauung, Änderung der Standortbedingungen für Pflanzenarten; (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung) Erhöhung der biologischen Vielfalt in den Randbereichen, Schaffung von Lebensräumen

**Berührte Schutzgebiete:**

keine Natura 2000 Gebiete, keine NSG, LSG, GLB, liegt im Naturpark „Niederlausitzer Landrücken“, keine geschützten Biotope, 2 Birken unterliegen dem Gehölzschutz

**Wechselwirkungen**

Durch Veränderungen eines Schutzgutes werden auch die anderen Schutzgüter beeinträchtigt.	
Pflanzen/ Biotope	Es besteht eine Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Klima, Grundwasser) und umgekehrt.
Tiere/ Lebensräume	Die Tierwelt ist abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Vernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Wasser)
Landschaft/ Erholungsfunktion	Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wird durch abiotische (Bodenform, Relief,) und biotische (Biotope, punktförmige und lineare Landschaftselemente) Faktoren bestimmt. Der Erlebniswert und die Erholungsfunktion für den Menschen werden maßgeblich durch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bestimmt.
Klima/Luft	Hier bestehen ebenfalls Abhängigkeiten zu den Schutzgütern: z. B. Klima-Pflanzen-Lebensräume, Luft-Wohlbefinden des Menschen etc.
Boden/ Lebensraum Speicher- und Reglerfunktion Boden als Archiv	Die Bodeneigenschaften weisen eine Abhängigkeit von u. a. geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und klimatischen Verhältnissen auf. Der Boden ist Lebensraum für Pflanze und Tiere. Er bedingt den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, -schutz, -dynamik, Abflussregulation, Filter-, Puffer- und Transformation). Der Boden wirkt als Schadstoffsene und –transportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanze, Boden-Wasser, Boden-Mensch.

**Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen**

Bei Durchführung der Planung sind geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

<p><b>Prognose bei Nichtdurchführung/Alternativen</b></p> <p>Bei <b>Nichtdurchführung</b> des Vorhabens, allerdings unter Weiterführung der derzeitigen Flächennutzung, wären für die Schutzgüter kaum Veränderungen zu verzeichnen. Die <b>Nullvariante</b> stellt keine Alternativlösung dar.</p> <p><b>Alternativstandorte</b> gibt es nicht. Der Änderungsbereich liegt in der Nähe des vorhandenen Standortes der Firma Zoch (Betriebsorganisation, Abläufe und Transportwege).</p> <p>Vorhandene Gebäude/Hallen befestigte Flächen werden nachhaltig weiter- und genutzt. Dadurch werden Eingriffen in Natur und Landschaft (neuer Standort bereits bebaut und fast vollständig versiegelt) vermieden und minimiert. Der Standort befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers.</p>	
<p><b>Handlungsziele/Kompensation</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erhalt der Bodenfunktionen</li> <li>- Schutz und Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tierarten</li> <li>- Sicherung und Entwicklung von Grünzügen, Freiflächen, Neugestaltung der Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anwendung von Schutzgut bezogenen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung;</li> <li>- Erhalt vorhandener Gehölze und deren Aufwertung;</li> <li>- landschaftsgerechte Eingrünung durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen, Aufwertung des Ortsbildes;</li> <li>- Ausgleich durch interne Kompensationsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen)</li> <li>- Schaffung von Nistquartieren</li> <li>- Innere Durchgrünung</li> <li>- Entsiegelungsmaßnahmen</li> <li>- Nutzung von alternativen Energiequellen</li> <li>- zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen (Sicherung durch Durchführungsvertrag zwischen Stadt Vetschau/Spreewald und Vorhabensträger mit Aufnahme der Vereinbarung zu den Kompensationsmaßnahmen zwischen uNB und Vorhabensträger)</li> </ul>
<p><b>Sonstige Anmerkungen</b></p> <p>Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht zum VBP „Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg“ zu entnehmen.</p> <p>Das Vorhaben wird als Gewerbefläche in Anlehnung an § 8 BauNVO definiert. Die Darstellung als Gewerbefläche entspricht dem tatsächlichen Nutzungszweck.</p> <p>Die Planung entspricht den Zielen und Erfordernissen des Landschaftsplanes und stellt sich bei Durchführung der Kompensationsmaßnahmen als umweltverträglich dar.</p>	