

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT VETSCHAU/SPREEWALD

EINSCHLIESSLICH ORTSTEILE UND BEWOHNTE GEMEINDETEILE



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

**für den Teilbereich
„Gewerbefläche Alter Laasower Weg“**

Unterlage 02

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

Satzungsfassung März 2016 – (Plot 15.03.2016)

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

Anlage zur Unterlage 02: Plandarstellung

1. Lage des Plangebiet

Der Änderungsgeltungsbereich zur 6. Änderung des FNP gehört zum Ortsteil Ogrosen der Stadt Vetschau/Spreewald, Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Er liegt am östlichen Ortsrand von Ogrosen. Der Planänderungsbereich umfasst Flächen für die Landwirtschaft. Die Umgebung ist ackerbaulich geprägt.

2. Planungsabsichten

Die Stadt Vetschau/ Spreewald beabsichtigt die ehemalige Fläche der Landwirtschaftsgenossenschaft planungsrechtlich zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Hintergrund ist die Vorrangigkeit einer Innenentwicklung und die Nachnutzung vorhandener baulicher Substanz und Flächenversiegelungen zur Vermeidung/ Minimierung von zusätzlich extensiv neu zu entwickelnden Bauflächen.

Der zum Landwirtschaftsbetrieb Sayatz gehörende östliche Teil soll langfristig in dieser Nutzung (Landwirtschaft) verbleiben. Auf Grund der Privilegierung nach § 35 BauGB und der aktuellen Darstellung im FNP ist eine planungsrechtliche Regulierung für diesen Teil nicht notwendig. Die zwischenzeitlich durch nicht störendes Gewerbe genutzte Fläche westlich neben dem Landwirtschaftsbetrieb Sayatz soll für eine allgemein gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden.

Vorbereitend auf eine Beplanung mit einem Bebauungsplan (Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB) ist die betreffende Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche darzustellen. Da die aktuell rechtswirksame Fassung des FNP die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des FNP erforderlich.

Planungsziele für das zukünftige Bebauungsplanverfahren 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.

Der zukünftige Bebauungsplan wird bei entsprechender Änderung des FNP/LP gemäß § 8 (3) BauGB aus der 6. Änderung des FNP/LP entwickelt sein.

3. Aktuelle Nutzung

Gebäude/Hallen, Lagerflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes werden nach beendeter Nutzung durch nicht störendes Gewerbe (Teppichhandel) zum Teil bereits durch die Firma Zoch als Lagerhalle nachgenutzt. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, z. Z. Brachflächen.

4. Planungsstand

Die zu überplanende Fläche ist im Landschaftsplan 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.

5. Naturschutzfachliche Beurteilung der Planungsfläche

Bedeutung der Schutzgüter (Bestand) / (☉hoch, ○ mittel, □gering)		Konfliktpotenzial (☉ hoch, ○ mittel, □gering)
Naturraum (NR), Landschaftsbild	☐ NR: Lausitzer Becken- und Heidelandschaft, Luckau-Calauer-Becken ☐ Ausgeräumte Feldlandschaft, monotone intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen; Ortsrandlage, ehemaliger Landwirtschaftlicher Produktionsstandort; ☒ wenig punktuelle/lineare Strukturelemente (Gehölze): Vorbelastung landwirtschaftlichen Produktionsstandort, 20 kV Freileitung, bestehende WKA und Solarpark im Norden;	☐ Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung; (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)
Mensch Gesundheit/ Wohlbefinden	☐ Vorbelastung durch vorhandene WKA ☐ Störende Bauten	☐ Emissionen (Lärmemission) (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)
Kultur-/ Sachgüter	☐ Dorfkirchen, Denkmäler Bodendenkmale Landwirtschaftsflächen, zwischenzeitliche Nutzung als Gewerbestandort	☐ Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung ☐ Inanspruchnahme von Randbereichen von Landwirtschaftsflächen (Acker)
Klima/Luft	☐ ostdeutsches Binnenlandklima subkontinental geprägt; Inanspruchnahme von Klima ausgleichenden Flächen, Frischluft-erzeuger, Kaltluftentstehungsgebiet; Bestehender Belastungsraum	☐ Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung/Überbauung keine Änderung des Lokalklimas, Änderung des Mikroklimas umfangreiche Pflanzungen mit positiver klimatischer Wirkung
Geologie/ Boden	☐ unbefestigte Flächen/ landwirtschaftlich genutzte Flächen: staunässebestimmte Sande und Tieflehme mittlerer Bodengüte (überwiegend Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye aus Sand oder Lehmsand über Lehm) ☐ Stark anthropogen geprägt, vorbelastet Boden von allgemeiner Bedeutung	☒ flächenbezogene Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften und -funktionen durch Versiegelung/ Überbauung; Bodenverdichtung bei mittleren Böden baubedingte Beeinträchtigungen (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)
Wasser (Grundwasser GW, Oberflächengewässer (OW))	☐ keine Oberflächengewässer Flurabstand 4 - 5 m (2013) = gestörte GW-Verhältnisse, im GW-absenkungsbereich; ☐ Stauschichten, GW-Gefährdung (nach Wiederanstieg des GW höher) vorhandene Entwässerung über Entwässerungsleitung ins Vetschauer Mühlenfließ	☐ Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung (Nach-/Umnutzung eines bereits bestehender Produktionsstandort mit geringer Erweiterung)

Pflanzen, Tierwelt, Biotope, biologische Vielfalt,	☐ ○	Ruderal- und Grasfluren, Acker, Gehölzstrukturen (Baumreihe, Sträucher, Einzelbaum)	☐	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
	☐	Vorhandene Gebäude/Hallen, befestigte Flächen		
	○	Brutvögel der Feldflur, Gebäudebrüter (Vorbelastung durch vorhandene WKA, Nutzung)		

Berührte Schutzgebiete:

keine Natura 2000 Gebiete, keine NSG, LSG, GLB, liegt im Naturpark „Niederlausitzer Landrücken“, keine geschützten Biotope,

Gehölze 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/ Erholungs- funktion	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 Schadstoffsенке 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.

Prognose bei Nichtdurchführung/Alternativen

Bei **Nichtdurchführung** des Vorhabens, allerdings unter Weiterführung der derzeitigen Flächennutzung, wären für die Schutzgüter kaum Veränderungen zu verzeichnen. Die **Nullvariante** stellt keine Alternativlösung dar.

Alternativstandorte gibt es nicht. Vorhandene Gebäude/Hallen befestigte Flächen werden nachhaltig weiter- und umgenutzt. Es ist eine Ansiedlung von Gewerbe und die Schaffung von Arbeitsplätzen möglich. Durch die Nach-/Umnutzung bereits stark anthropogen geprägter Flächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzlich extensiv neu zu entwickelnde Bauflächen vermieden.

Handlungsziele/Kompensation	
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erhalt der Bodenfunktionen - Schutz und Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tierarten - Sicherung und Entwicklung von Grünzügen, Freiflächen, Neugestaltung der Landschaft	- Anwendung von Schutzgut bezogenen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung; - Erhalt vorhandener Gehölze und deren Aufwertung; - landschaftsgerechte Eingrünung durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen, Aufwertung des Ortsbildes; - Ausgleich durch interne Kompensationsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) - Schaffung von Nistquartieren - Innere Durchgrünung - Entsiegelungsmaßnahmen - Nutzung von alternativen Energiequellen - zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen (Sicherung durch Durchführungsvertrag zwischen Stadt Vetschau/Spreewald und Vorhabensträger mit Aufnahme der Vereinbarung zu den Kompensationsmaßnahmen zwischen uNB und Vorhabensträger)

Sonstige Anmerkungen
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt. Gemäß Abschichtungsgrundsatz § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB erfolgt die Umweltprüfung zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf Ebene des BPs. Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Ausnahme zur Beseitigung der einem Schutzstatus als geschützte Landschaftsbestandteile unterliegenden Gehölze wird für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen der behördlichen Zulassungsverfahren zur Errichtung baulicher Anlagen auf den Planungsflächen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vetschau zum VEP Nr. 02/2013 "Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg" gemäß Schreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald vom 03.03.2016 zugesichert. Die Inaussichtstellung in Form der Zusicherung ist nur unter den in den Nebenbestimmungen genannten Voraussetzungen verbindlich. Die Zusicherung berechtigt noch nicht zur Vornahme der Gehölzbeseitigungen.