



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

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

#### **01.1 BEGRÜNDUNG**

**Satzungsfassung März 2016 - (Plot 15.03.2016)**

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: <a href="mailto:ib.kirchbichler@t-online.de">ib.kirchbichler@t-online.de</a>

## Verzeichnis der Unterlagen

01.1	Begründung mit Flächenbilanz
02	Plandokument Änderung Landschaftsplan
02	Text-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 .....	5
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
1.2.4.15	Rechtsgrundlagen .....	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 Stadt Vetschau/ Spreewald beabsichtigt, die im Südosten des Ortsteils Ogrosen gelegene 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 gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden.

Vorgesehen ist eine Nutzung als Erweiterungsfläche des im Ort bereits bestehenden Gewerbebetriebes Stahlbau Zoch. Zulässig sein sollen jedoch allgemein gewerbliche Nutzungen.

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

***Der zukünftige Bebauungsplan wird bei entsprechender Änderung des FNP 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 eines BP und den Darstellungen des FNP und die Zulässigkeit der beabsichtigten Festsetzungen eines BP zu erreichen, ist für den Geltungsbereich des BP eine entsprechende Darstellung im FNP erforderlich. Die Änderung des FNP soll die zukünftige Aufstellung eines entsprechenden BP ermöglichen

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 Plangegegenstand (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.

Für den Fall, dass für das Plangebiet die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum 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 dann auf der Ebene des BP.

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 erfolgte im weiteren Verfahren.

Für 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 benachbarte Wohnflächen) sind so weit wie möglich zu vermeiden (siehe 1.2.4.11).

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald** wurde 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, zwischenzeitlich für nicht störendes Gewerbe genutzt, 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 Reptilien (Zauneidechsen). Diese Bereiche sind aufzuwerten.

Unmittelbar vor den Baumaßnahmen sind diesbezüglich Untersuchungen vorzunehmen. Insbesondere vor Umbauten oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind durch Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Bauzeiten- und Verfahrensregelungen während der Baumaßnahmen, ggf. durch Schaffung von Ersatzhabitaten auszuschließen.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie des Lebensraumes der betroffenen geschützten Arten ist im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

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

### 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.

Ausgehend von § 6 (2) BauGB darf der FNP nur dann genehmigt werden, wenn er keinen sonstigen Rechtsverordnungen widerspricht. Für das geplante Vorhabengebiet ist nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände zur Gehölzschutzverordnung im Plangebiet betroffen sein können.

Insofern bedarf es einem analogen Verfahren zur Betrachtung der Vereinbarkeit bzw. Erlangung der Inaussichtstellung/Zusicherung von Ausnahmen bei der uNB.

**Der Antrag auf Inaussichtstellung zu Ausnahmen vom Gehölzschutz wurde mit Schreiben vom 25.02.2016 gestellt.**

**Die Inaussichtstellung erfolgte durch die zuständige uNB-OSL mit Schreiben vom 03.03.2016.**

Die konkreten Eingriffe und deren Kompensation sind im Detail im zukünftigen BP abzuarbeiten.

#### **1.2.4.7 Wald**

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

#### **1.2.4.8 Gewässerschutz**

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

Der Geltungsbereich 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 ist in Abhängigkeit von den tatsächlichen Eingriffstatbeständen im zukünftigen BP vorzunehmen.

#### **1.2.4.11 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt angrenzend an Flächen für die Landwirtschaft und benachbart zu Mischbauflächen, in denen sich Wohnnutzungen befinden. 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. Der besonderen Schutzbedürftigkeit von Wohnnutzungen innerhalb der Mischbauflächen ist jedoch Rechnung zu tragen.

Dies muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch konkrete nutzungsbezogene rechnerische Untersuchungen (Schallimmissionsprognose) sowie durch entsprechende Nachweise im Rahmen nachgeordneter genehmigungsrechtlicher Verfahren erfolgen.

#### ***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
- Emissionen in angrenzende Nutzungen (Lärm)

Hinsichtlich folgender Belange sind in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung im Rahmen des zukünftigen Bebauungsplanverfahrens die konkreten Auswirkungen auf die Umgebung zu untersuchen und ggf. durch geeignete Festsetzungen zu begrenzen:

- Luftverunreinigungen
- Erschütterungen, mechanische Schwingungen
- besonders zu behandelnden Abfallstoffe
- besonders zu behandelnden Abwässer
- Staub
- Arbeiten mit chemischen Stoffen
- Korrosionsschutzarbeiten
- 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 ist im zukünftigen Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose zu erarbeiten. Die Untersuchungsergebnisse sind durch die für Immissionsschutz zuständige Behörde (LUGV, RA Süd) zu prüfen und mit Stellungnahme zu bestätigen.

Den Belangen des Lärmschutzes ist im Rahmen des Bebauungsplanes hinreichend Rechnung zu tragen. Ggf. sind insoweit Beschränkungen der gewerblichen Nutzung im BP festzusetzen.

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

#### **1.2.4.12 Denkmalpflegerische Belange**

Zum Vorhaben wurden 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.

Entsprechende Regelungen zu Verdachtsflächen und bei Funden sind in den zukünftigen Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **1.2.4.13 Kampfmittel/ Fundmunition**

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** und der **LK-OSL** wurden 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 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 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: 4,00 – 6,00 m

Es ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

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

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung** wurde im Planverfahren beteiligt.

Bei der angemessenen Erweiterung der Baufläche in angrenzende Landwirtschaftsflächen ist die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, um einem Entzug landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken bzw. diesen zu minimieren.

#### **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 (Ogroser 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 zukünftigen BP.

### 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

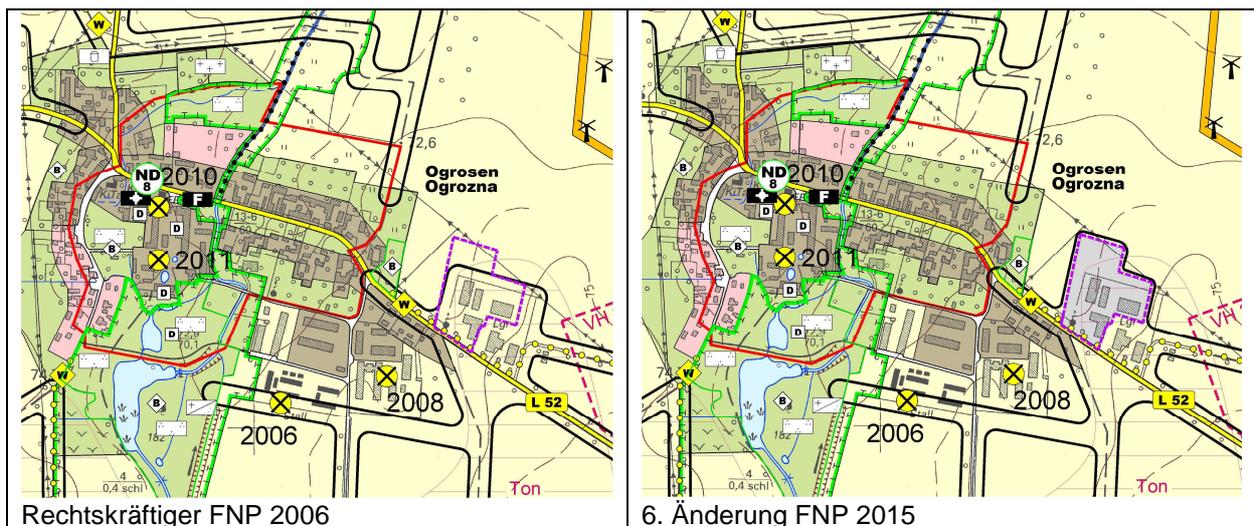
Ansatz für die Änderung des FNP ist die beabsichtigte Nachnutzung der Siedlungsbrache und mithin die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Nachnutzung leer stehender ehemaliger Landwirtschaftsstandort mit 4 aufstehenden Hallen und einem Sozialgebäude) durch eine nunmehr gewerblichen Nutzung.

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 und unabhängig von einem Vorhabenbezug 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.



**Die Änderung des FNP bedarf der Genehmigung durch die HVB.**

**Das Aufstellungsverfahren kann als Parallelverfahren zur Aufstellung eines BP erfolgen.**

**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 wurde bei Offenlagen mit offengelegt.**

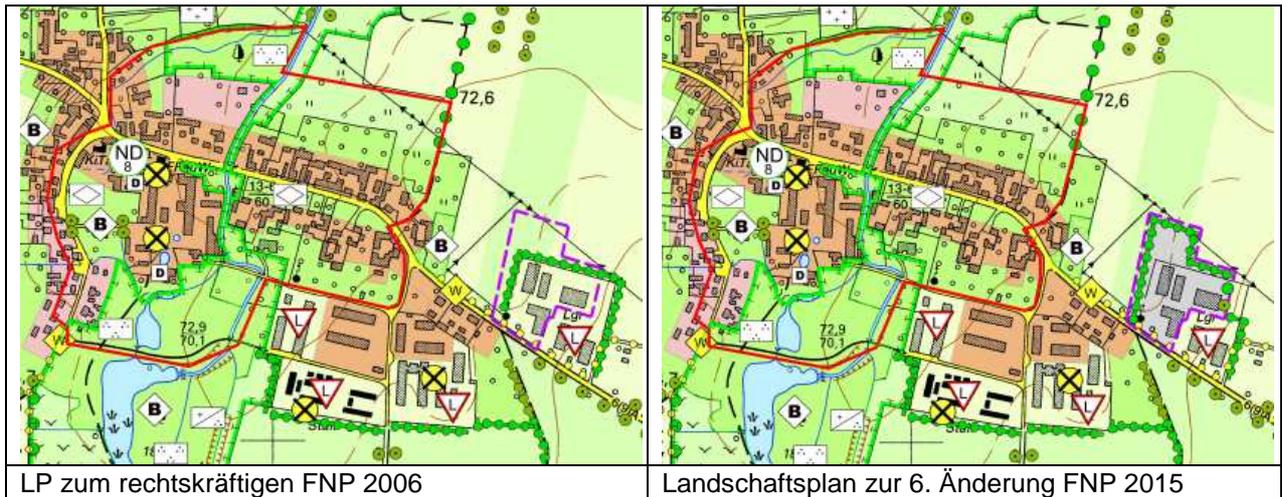
### **Landschaftsplan**

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.**



### **2.3 Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert. Die Kapazität der Grundstücksanschlüsse bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen ist voraussichtlich ausreichend. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung und den entsprechenden Bedarfswerten ist im Bebauungsplanverfahren der Nachweis der gesicherten Erschließung vorhabenbezogen zu führen.

Die Zufahrt aus Richtung Ogrosener Dorfstraße (L 52) ist gesichert. Entsprechende Flächen für Stellplätze sind im BP festzusetzen.

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

Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt wie bisher in oberirdische Gewässer außerhalb des Plangebietes. Die entsprechende Beschreibung der technischen Lösung ist im BP vorzunehmen. Die eventuelle Notwendigkeit wasserrechtlicher Genehmigungen ist im BP zu behandeln.

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 durch den zuständigen KAEV.

### 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
- möglichst 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 Ausgleichsmaßnahmen, landschaftsgerechte Eingrünung, Klimaausgleich)
- Bei Bedarf Kopplung mit externen Ausgleichsmaßnahmen – Sicherung durch Durchführungsvertrag zwischen Stadt Vetschau/ Spreewald und Vorhabensträger im Rahmen des BP.

Als weitere Unterlage mit Umwelt bezogenen Informationen liegen derzeit vor:

- |   |                |
|---|----------------|
| ▪ Landschaftsplan zum FNP   | 2006           |
| ▪ 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 |
| ▪ Stellungnahmen zum Planentwurf 6. Änderung FNP (Beteiligungsverfahren Entwurfsoffenlage): |                |
| ▪ Landkreis OSL   | vom 18.12.2015 |
| ▪ Gemeinsame Landesplanungsabteilung  | vom 14.12.2015 |
| ▪ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz                                    | vom 16.12.2015 |
| ▪ Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung                    | vom 08.12.2015 |
| ▪ Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände  | vom 14.12.2015 |

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

Die umweltrelevanten Informationen wurden 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.

Für den Fall, dass für das Plangebiet die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum 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 dann auf der Ebene des BP.

#### 5. Flächenbilanz

	Bestand	
	Fläche in m <sup>2</sup>	%
Acker-/Grünland	7983	41,42
Landwirtschaftlicher Produktionsstandort	11290	58,58
Teilsomme Flächen für die Landwirtschaft	19273	100,00

	Bestand		Planung	
	Fläche in m <sup>2</sup>	%	Fläche in m <sup>2</sup>	%
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
	<b>19273</b>	<b>100,00</b>	<b>19273</b>	<b>100,00</b>

\* keine Flächendarstellung im FNP-Plan