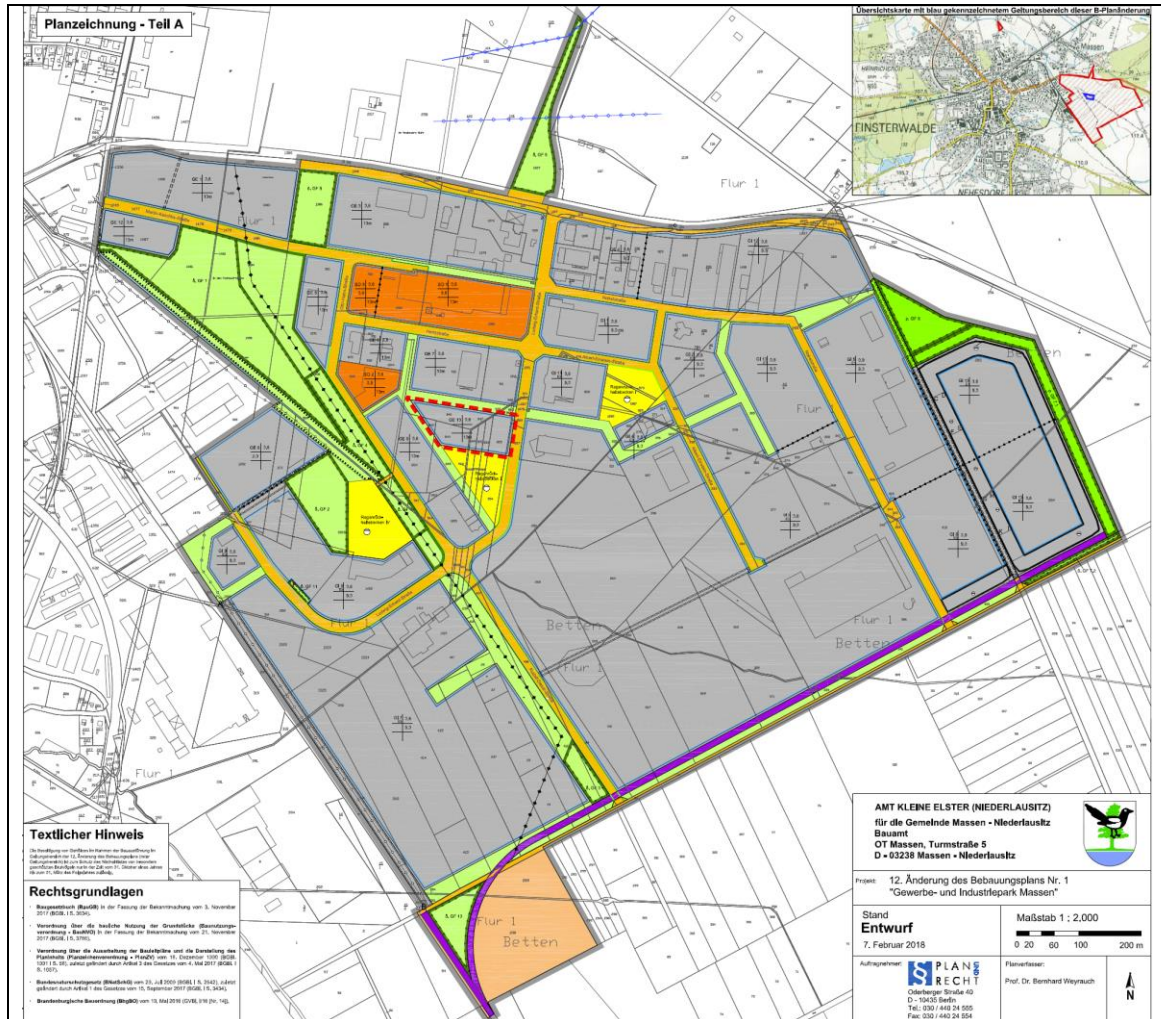


BEGRÜNDUNG ZUR 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Industriepark Massen“ der Gemeinde Massen-Niederlausitz im Amt Kleine Elster



Vorentwurf

Amt Kleine Elster
Turmstraße 5
03238 Massen – Niederlausitz

07.05.2018

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Amt Kleine Elster (Niederlausitz)
Turmstraße 5
03238 Massen - Niederlausitz



Auftragnehmer:

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin



Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch



INHALT

I. PLANUNGSGEGENSTAND	1
1. Planerforderlichkeit und Planverfahren	1
1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2. Erforderlichkeit der Planung	1
1.3. Planverfahren	1
2. Beschreibung des Plangebiets	2
2.1. Räumliche Lage	2
2.2. Geltungsbereich und räumliche Lage des Plangebiets	3
2.3. Bestandssituation / Bebauungs- und Nutzungsstruktur	3
2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.5. Erschließung und Entsorgung	3
2.6. Eigentumsverhältnisse	6
2.7. Denkmalschutz	6
2.8. Altlasten / Kampfmittelbelastung	6
2.9. Bergbau / Geologie / Gewässerschutz	6
3. Verhältnis zu anderen Planungen	7
3.1. Ziele der Raumordnung	7
3.2. Flächennutzungsplan und die Entwicklung der B-Planänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
II. Begründung der Änderungen der Planinhalte	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
III. Auswirkungen der Planung	10
1. Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriff/Ausgleich	10
2. Verkehr	13
3. Ziviler Luftverkehr	13
4. Immissionsschutz	13
5. Kosten	13



IV. Flächenbilanz	13
V. Rechtsgrundlagen	III



I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Planerforderlichkeit und Planverfahren

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Durch den B-Plan Nr. 1 „Gewerbe- und Industriepark Massen“ der Gemeinde Massen-Niederlausitz wurde im Jahre 1992 ein Gewerbe- und Industriepark auf einer Gesamtfläche von ca. 99,5 ha eröffnet. Der Geltungsbereich ist aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen stetig gewachsen. Seit der 7. Änderung von 2011 umfasst der Gewerbe- und Industriepark mittlerweile eine Fläche von 123,2 ha.

Nicht jede B-Plan-Änderung führte zur Vergrößerung des Geltungsbereichs. Soweit möglich, wurde versucht, den Flächenneubedarf durch Nutzungsintensivierung bzw. durch Flächenumwidmung innerhalb der bestehenden Geltungsbereichsgrenze zu befriedigen. So verhielt es sich auch im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans, die zum Inhalt hatte, das Baugebiet GE 10 (Gewerbegebiet) nördlich des Regenrückhaltebeckens II in ein Sondergebiet für die Zwecke einer Betriebskita einschließlich dazugehöriger Nebenanlagen und Garten- und Spielbereiche umzuwandeln. Mittlerweile hat man von der Errichtung der Betriebskita Abstand genommen. Dafür hat die Medizintechnik & Sanitätshaus Kröger GmbH ihr Interesse unterstrichen, auf den betreffenden Grundstücken ihren Betrieb zu erweitern. Für die Zwecke der gewerblichen Betriebserweiterung – auch zur Einrichtung einer vom Betrieb genutzten Küche – soll der Bebauungsplan im Rahmen der 12. Änderung geändert werden. Die Planänderungsfläche hat eine Größe von knapp einem 9.025 m².

1.2. Erforderlichkeit der Planung

Die 12. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung der Medizintechnik & Sanitätshaus Kröger GmbH zu schaffen.

1.3. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt wer-



den, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Angesichts des rund 0,9 ha großen Geltungsbereichs wird die zulässige Grundfläche (es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt) den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreiten. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ferner gegeben, weil weder

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- noch Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Unfälle von Seveso-III-Betrieben) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebiets

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich überwiegend auf das Gebiet des Gewerbe- und Industrieparks und nicht allein auf die Änderungsfläche, die eigentlicher Bestandteil des Planänderungsverfahrens ist.

2.1. Räumliche Lage

Der Gewerbe- und Industriepark Massen-Niederlausitz liegt im Südosten der Gemein-



de Massen-Niederlausitz, die sich im Osten des Landkreises Elbe-Elster und in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt Finsterwalde befindet. Das Plangebiet wird westlich durch die Bahnstrecke Finsterwalde - Annahütte begrenzt. Im Südosten schließen sich vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während nordöstlich ein Waldgebiet angrenzt. Im Norden des Gebietes verläuft direkt angrenzend die Bundesstraße 96.

2.2. Geltungsbereich und räumliche Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Gesamtplans umfasst eine Fläche von rund 123 ha. Erweiterungen sind im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Zum Geltungsbereich gehört auch eine nordwestlich vom Gewerbe- und Industriepark abgetrennt gelegene Ausgleichsfläche, die erstmals im Zuge der 7. Änderung des B-Plans aufgenommen wurde. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha.

2.3. Bestandssituation / Bauungs- und Nutzungsstruktur

Das Gewerbegebiet ist in weiten Teilen bebaut und intensiv zu gewerblichen Zwecken genutzt. Es herrscht eine offene Bauweise vor. Das für die Änderung vorgesehene Baugebiet ist zur Zeit noch unbebaut.

2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtlich ist die Änderungsfläche als Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu betrachten. Aktuell sind dort eine zulässige GRZ von 0,5 sowie eine maximale Traufhöhe von 10 m über dem Bezugspunkt von 107,95 m über NN festgesetzt. Vor der 9. Änderung des Bebauungsplans galt eine GRZ von 0,8 sowie eine Traufhöhe von 10,0 m.

2.5. Erschließung und Entsorgung

Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des B-Plans ist die Erschließung durch ein festgelegtes Netz von Erschließungsstraßen gesichert. Die Planänderungsfläche liegt unmittelbar an der Ludwig-Erhard-Straße.



Bahnverkehr

Aus bahntechnischer Sicht tangiert die Bahnstrecke (6591) Finsterwalde – Annahütte (Bahnkilometer 2,0 – 2,9; Lage links) den Gewerbe- und Industriepark Massen-Niederlausitz. Diese Trasse begrenzt das Gebiet im Westen.

Diese Bahnstrecke wurde in den Abschnitten

- von Bahnkilometer 0,658 bis 2,012 verpachtet an Firma Torsten Ratke Office Consult,
- von Bahnkilometer 2,012 bis 2,680 verkauft an voestalpine Draht Finsterwalde GmbH und
- von Bahnkilometer 2,680 bis 4,545 verkauft an Stadt Finsterwalde/Amt Kleine Elster¹.

Technische Erschließung

a) Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der envia Mitteldeutsche Energie AG. Zu den Freileitungen sind die Abstände nach DIN EN 50423 und DIN VDE 0211 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und BGV A 3 zu beachten. Der Schutzstreifen der 15-kV-Freileitung ist 15 m breit (je 7,5 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Arbeiten im Leitungsschutzstreifen sowie Unterbauung und Unterpflanzung (keine Bäume) sind nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der standortbezogenen Genehmigung durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH. Bei Flächen für die Errichtung von Solaranlagen ist zu beachten, dass die Schutzstreifen von Freileitungen und Kabeltrassen nicht überbaut werden dürfen. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Standorte für entsprechend der Bedarfsentwicklung notwendige Trafostationen und Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.

b) Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Gewerbe- und Industrieparks Massen-Niederlausitz befinden sich folgende Gasleitungen der SpreeGas GmbH:

- Hochdruckgasleitungen > 4 bar

¹ Siehe Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 16.01.2013.



- Gasdruckregel-/Mess-/Oderanlagen
- Anlagen des Kathodischen Korrosionsschutzes
- Mitteldruckgasleitungen
- Gashausanschlussleitungen

Hinsichtlich der Hochdruckgasleitungen > 4 bar und -Anlagen handelt es sich um folgende Hochdruckgasleitungen:

- FGL 2515 DN/Stahl 1 50PN/bar 16
- FGL 2541 DN/Stahl 200PN/bar 16
- eine Gasdruckregelanlage 6559, sowie eine Korrosionsschutzanlage LAF 5 einschließlich elektrischen Anschlussleitungen.

Bei Arbeiten an Gasleitungen ist das DVGW- Arbeitsblatt GW 315 zu beachten. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt DN 200 4,0 m, DN 150 2,0 m (Leitung in der Mitte). Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Vor Baubeginn ist eine Einweisung vor Ort notwendig.

Ein ständiger Zugang zu Hochdruckgasleitungen ist für Leitungsbegehungen und Reparaturmaßnahmen zu gewährleisten.

c) Trinkwasserversorgung

Das B-Plangebiet wird durch die Stadtwerke Finsterwalde GmbH mit Trinkwasser versorgt.

Entwässerung des Plangebietes

Anfallendes Regenwasser wird auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht.

Abfallentsorgung

Der Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster weist in seiner Stellungnahme vom 25.09.2012 auf die Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Abfallentsorgungsverbandes „Schwarze Elster“ (Abfallentsorgungssatzung) vom 25. März 2009 hin, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung der Abfälle bzw. der Abfallbehälter geregelt ist (speziell §§ 15, 21).

Diese Satzung kann auf der Homepage des Abfallentsorgungsverbands unter http://www.schwarze-elster.de/satzung_verbandssatzung.htm abgerufen werden.



2.6. Eigentumsverhältnisse

Die Planänderungsfläche befindet sich im Privateigentum.

2.7. Denkmalschutz

Im Planänderungsbereich befinden sich keine geschützten Denkmäler.

2.8. Altlasten / Kampfmittelbelastung

Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planänderungsbiet. Es sei deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wäre es jedoch verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind nicht bekannt.

2.9. Bergbau / Geologie / Gewässerschutz

Der Planänderungsbereich liegt außerhalb des Gebietes der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Ist-Wasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt zwischen ca. +108,5 m NHN an der Ostgrenze und ca. +106,5 m NHN an der Westgrenze (Grundwasserstandsmessungen im Umfeld aus dem 2. Quartal 2011). Im westlich gelegenen Kompensationsbereich liegt der Grundwasserstand bei ca. +104 m NHN (Hydroisohypsenplan 1. Halbjahr 2011).

Meteorologisch bedingt können Schwankungen auftreten, insbesondere bei Extremwetterereignissen. Das Vorhandensein von schwebendem Grundwasser über eventuell vorhandenen oberflächennahen Stauern ist nicht ausgeschlossen. In der Mitte und im westlichen Teil des Planänderungsgebietes muss mit Grundwasserflurabständen von 0 - 1 m gerechnet werden.

Gewässer sind von der 12. Planänderung nicht betroffen.



3. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele und Grundsätze:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- In den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden - § 2 Abs. 3 LEPro 2007.
- Die ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden - Grundsatz 1.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 2. Abs. 3 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden – 2.4 (G) LEP B-B.



- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden – Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.
- Der festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen – Ziel 5.2 (Z) LEP B-B.

Die Gemeinde Massen-Niederlausitz ist gemäß LEP B-B kein Zentraler Ort. Gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP B-B liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Hochwasserisikobereichen. Der Freiraumverbund ist von der Planung nicht betroffen.

3.2. Flächennutzungsplan und die Entwicklung der B-Planänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Kleine Elster (Niederlausitz) ist die Planänderungsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist die 12. Änderung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelbar.



II. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DER PLANINHALTE

1. Art der baulichen Nutzung

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Umwandlung des Baugebietes GE 10 von einem sonstigen Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1, 2 BauNVO (Zweckbestimmung „Betriebskita“) zu einem Gewerbegebiet veranlasst. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich im Gewerbegebiet GE 10 somit (wie auch noch bis zu 8. Änderung des Bebauungsplans) aus § 8 BauNVO:

§ 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im gleichen Zuge ist die textliche Festsetzung 1.4, die der Regelung zur Art der baulichen Nutzung der Betriebskita diente, entfallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Gewerbegebietes GE 10 wird die zulässige Grundfläche mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Grundfläche, wie sie bis einschließlich der 8. Änderung des Bebauungsplans zum Gewerbe- und Industriepark Massen-Niederlausitz festgesetzt war.

3. Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (also in dem Fall, in dem die zulässige Grundfläche bei weniger als 20.000 m² liegt) Eingriffe,



die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass trotz Erhöhung der zulässigen GRZ kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriff/Ausgleich

Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf die Umwelt muss der bereits geltende zulässige Eingriff zu Grunde gelegt werden. In Folge der Erhöhung der GRZ gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung der 9. Änderung (auf das Nutzungsmaß, das bis einschließlich der 8. Änderung des Bebauungsplans galt) ergibt sich grundsätzlich eine zusätzliche Überbaubarkeit von Baugrundstücksflächen in einem Umfang von 2.707 m². Angesichts der Lage im Gewerbe- und Industriepark ist dies auch dann vertretbar, wenn der Eingriff wegen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht ausgeglichen werden muss. Dennoch wurde und wird eine naturschutzfachliche Untersuchung durchgeführt (damit beauftragt ist die Landschaftsplanerin Elena Frecot). Eine erste naturschutzfachliche Begehung erfolgt im April 2018. Diese hat zu folgenden Erkenntnissen geführt:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen (Erheblichkeit?)
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Flora: Artenarmes Grünland frischer Standorte sowie ruderale Gras- und Staudenfluren (mit einer Motocross-Strecke) nehmen 90 % des UG ein. Eine Baumreihe mittleren Alters, aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten quert den Geltungsbereich und setzt sich bis zur Ludwig-Erhard-Straße fort.</p> <p>Mehrere Bäume (Eichen, Birken) sind nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (2010) geschützt.</p> <p>Die Flora ist insgesamt durch weit verbreitete Arten mit hoher Standortamplitude geprägt. Gefährdete oder geschützte Arten wurden nicht festgestellt.</p> <p>Geschützte Biotop oder geschützte</p>	<p>Flora:</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für großflächige Umnutzungen.</p> <p>Voraussichtlich kommt es zum Verlust geringwertiger Biotop (artenarmes Grünland, ruderale Gras- und Staudenfluren) sowie mittelwertiger Biotop (Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten) auf ca. 8000 m² Fläche.</p> <p>Bei Fällungen geschützter Bäume gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkr. Elbe-Elster.</p>



Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen (Erheblichkeit?)
	<p>Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Ein geschützter Biotop (Regenwassersammelbecken in naturnaher Ausprägung) befindet sich südlich des Plangebietes.</p> <p>Fauna: Hinsichtlich der Tierwelt wird eine Potenzialeinschätzung vorgenommen. Das Habitatangebot ist im untersuchten Bereich gering. Mit Ausnahme der Baumreihe sind für die nach § 44 BNatSchG streng geschützten Arten keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Hier ist mit Brutvögeln zu rechnen, eine (geringe) Bedeutung als Jagdgebiet von Fledermäusen ist möglich.</p> <p>Biologische Vielfalt: Das Untersuchungsgebiet lässt anhand der Lebensraumstrukturen auf eine geringe biologische Vielfalt schließen.</p>	<p>Fauna: Die Schutzbedürfnisse der besonders bzw. streng geschützten Arten werden auf Grundlage einer Potenzialanalyse noch in einem Artenschutzfachbeitrag betrachtet. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten sowie ggf. zur Kompensation von Lebensraumverlusten sind, sofern überhaupt erforderlich, im weiteren Verfahren auszuarbeiten. Es wird davon ausgegangen, dass Artenschutzfragen den Zielen der Bauleitplanung nicht entgegenstehen.</p> <p>Biologische Vielfalt: Bei der Verwirklichung der Ziele des B-Plans kommt es zu einer weiteren Verringerung der Artenvielfalt. Diese ist jedoch nicht als erheblich zu bewerten.</p>
Boden und Bodenbelastungen	<p>Im UG handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsbedeutung (Sandböden, ehemals Acker, im östlichen Teil Grünland). Das Gelände ist weitgehend eben.</p> <p>Im Oberboden dominieren schwach lehmige Sande bzw. Feinsande bei Bodenzahlen zwischen 29 und 42. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.</p>	<p>Voraussichtlich kommt es zur nachhaltigen Inanspruchnahme (Versiegelung, Teilversiegelung) von Böden allgemeiner Funktionsbedeutung auf ca. 8000 m² Fläche.</p> <p>Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationsverpflichtung.</p>
Wasser - Oberflächengewässer - Grundwasser	<p>Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Ein großes Regenwassersammelbecken in naturnaher Ausprägung schließt südlich an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Grundwasser: Laut Bodenüber-</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Bau- und betriebsbedingt ist der Grundwasserschutz zu beachten. Grundwassergefährdende Nutzungen sind auszuschließen.</p>



Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen (Erheblichkeit?)
	<p>sichtskarte besteht ein mittlerer Grundwassereinfluss. Die Ortslage von Massen befindet sich jedoch im Einflussbereich des nachbergbaulichen Grundwasseranstiegs. Genauere Angaben zum Flurabstand liegen derzeit nicht vor.</p> <p>Das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden Sandböden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters.</p> <p>Die mittlere jährliche Sickerwasserrate beträgt 150-200 mm/a. Die Bedeutung der nicht versiegelten Böden für die Grundwasserneubildung liegt daher im mittleren bis hohen Bereich.</p>	<p>Voraussichtlich kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.</p>
Luft und Klima	<p>Aufgrund des hohen Vegetationsanteils und der vorhandenen Bäume ist das Lokalklima derzeit positiv ausgeprägt. In dieser Hinsicht kann der Untersuchungsbereich, zusammen mit den westlich und südlich anschließenden begrüneten Flächen, Ausgleichsfunktionen für die nördlich angrenzenden, hochgradig versiegelten Gewerbeflächen übernehmen.</p>	<p>Bei der geplanten Umnutzung des Geländes kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen und Bäumen und somit zur Veränderung des Lokalklimas. Inwiefern grünordnerische Maßnahmen eingeordnet werden können, ist im weiteren Verfahren zu klären. Die Veränderungen sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten, da westlich und südlich (gemäß FNP) begrünete Flächen bestehen bleiben.</p>
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	<p>Die Baumreihe enthält ältere Eichen und prägt das Ortsbild positiv. Besonders alte Eichen befinden sich bereits außerhalb des Geltungsbereichs, nahe der Ludwig-Erhard-Straße.</p> <p>Der Geltungsbereich besitzt insgesamt keine herausragende Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.</p> <p>Die Flächen weisen aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung auf. Hinsichtlich der Nutzungsintensität der Motocross-Bahn liegen keine Erkenntnisse vor.</p>	<p>Bei der geplanten Umnutzung des Geländes kommt es zu nachhaltigen Veränderungen des Landschaftsbildes im Geltungsbereich.</p> <p>Inwiefern grünordnerische Maßnahmen eingeordnet werden können, ist im weiteren Verfahren zu bestimmen. Die Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht als erheblich zu bewerten.</p>

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie eine Artenschutzpotenzialanalyse werden bis zum Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und In-



dustriepark Massen“ noch erstellt und zum Gegenstand der Planungsunterlagen gemacht werden.

2. Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen sind gering und nicht wesentlich.

3. Ziviler Luftverkehr

Belange des zivilen Luftverkehrs sind durch die Planänderung nicht betroffen, da die maximale Traufhöhe von 10 Metern über dem Bezugspunkt von 107,95 Meter ü. NN von der B-Plan-Änderung unberührt bleibt.

4. Immissionsschutz

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 – 1. Alternative - BauNVO sind in den Baugebieten nur Anlagen zulässig, soweit von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (was hier ausgeschlossen ist). Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind aber auch Anlagen unzulässig, wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Eingebettet in benachbarte ebenfalls als Gewerbegebiete festgesetzte Baugrundstücke besteht nicht die Gefahr einer gegenseitigen Störung.

5. Kosten

Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger für das Verfahren. Der Gemeinde entstehen also keine Planungskosten.

IV. FLÄCHENBILANZ

Die Größe der Änderungsfläche beträgt 9.025 m².



V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03; ber. GVBl. I/13, Nr. 21).