



4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Zeuthen

Vorentwurf

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

Auftraggeber: Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Inhalt:

1	Veranlassung, Rechtsgrundlagen, Verfahren	3
1.1	Veranlassung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Verfahren	4
2	Kurzbeschreibung der Ausgangssituation	5
3	Begründung für die Änderung	5
4	Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung	
5	Hinweise aus der Beteiligung zum Entwurf	
6	Umweltbericht zur 4.Änderung des FNP	6
6.1	Einleitung und Ziele des Umweltschutzes	6
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
6.2.1	Bestandsaufnahme	8

1 Veranlassung, Rechtsgrundlagen, Verfahren

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Zeuthen plant einen neuen Edeka-Markt. Aus diesem Grund wird der FNP im diesem Zuge geändert.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der FNP wird entsprechend folgender **Rechtsgrundlagen** erarbeitet:

Baugesetzgebung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

Fachgesetzgebung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]),zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Brandenburgisches Wassergesetz In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017(GVBl.I/17, [Nr. 28])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

1.3 Verfahren

Übersicht über den Verfahrensablauf zur 4.Änderung des FNP

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am die 4.Änderung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen und diesen Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde mit Schreiben vom gestellt.

Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Vorentwurf zum geänderten FNP hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen billigte am den 1.Entwurf zur 4.Änderung des FNP und bestimmte diesen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Der 1.Entwurf zur 4.Änderung des FNP hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom wurden die Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange, deren Tätigkeitsgebiet von der Planung berührt werden kann, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am die eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zur 4.Änderung des FNP abgewogen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am die 4.Änderung des FNP festgestellt sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

2 Kurzbeschreibung der Ausgangssituation

Bei dem Änderungsbereich der 4.Änderung des FNP handelt es sich um eine Angleichung der Flächennutzungen entsprechend der Aufstellung des VBP 142, welche im Parallelverfahren geändert wird.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten.

3 Begründung für die Änderung

Auf dem Änderungsbereich soll ein Sondergebiet mit einem EDEKA-Markt mit darüberliegender Wohn- und Büronutzung entstehen.

Das Gebiet wird von Grünfläche, Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.

Die Änderungsfläche ist über örtliche Straßen an das regionale Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an das zentrale Trinkwassernetz ist gegeben.

Eine Anbindung an das zentrale Schmutzwasser-Entsorgungsnetz ist ebenfalls gegeben.

Der Anschluss an das Elektroenergienetz ist gegeben.

6 Umweltbericht zur 2.Korrektur des FNP

6.1 Einleitung und Ziele des Umweltschutzes

In die Umweltprüfung werden die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung integriert.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Oberstes Ziel der Flächennutzungsplanung ist der sparsame Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Innerhalb der **Fachgesetze** sind für die Schutzgüter geltende Normen und Ziele festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden müssen.

Fachgesetze mit Aussagen zu den Zielen des Umweltschutzes:

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz TA Lärm DIN 18005
Boden	Baugesetzbuch Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Brandenburger Wassergesetz Brandenburger Naturschutzgesetz
Klima / Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft
Arten / Biotope	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburger Naturschutzgesetz Baugesetzbuch Waldgesetz des Landes Brandenburg
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburger Naturschutzgesetz Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

In Fachplänen sind folgende Ziele des Umweltschutzes für die Bereiche der Änderungsflächen festgelegt:

1. Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm sind keine Erhaltungsziele des Naturschutzes und keine Entwicklungsziele ausgewiesen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

Menschen / Bevölkerung

Die geplante Änderungsfläche befinden sich in nächster Nähe zu genutzten Wohnbebauung in den Straßenzügen und auch in direkter Nachbarschaft.

Schutzgebiete

In der Änderungsfläche selbst liegt das Biotop 0513111, Grünumlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert. Es handelt sich um ein geschütztes, aber gestörtes Biotop.

Einflüsse aufgrund der Änderungsfläche sind darauf nicht zu erwarten, da die Fläche nicht bebaut und somit nicht gestört wird.

Diese Schutzgebiete sind so weit entfernt, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist.

Art des Schutzgebietes	Name	Lage bezüglich der Änderungsfläche
NSG	Höllengrund-Pulverberg	nach Süden
	Flutgrabenaue Waltersdorf	nach Westen

Tiere und Pflanzen

Besonders artenschutzwürdige Bereiche in der Gemeinde Zeuthen sind der Zeuthener See und auch der Miersdorfer See mit seinen Tier- und Pflanzenarten.

Die geplante Änderungsfläche liegt nicht innerhalb dieser besonders wertvollen Bereiche.

Geologie / Boden

Entsprechend der landschaftsgeographischen Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ 1962) liegt die Gemarkung Zeuthen an der Grenze zwischen der Haupteinheit 820, der Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung und der Haupteinheit 828, dem Fürstenberger Odertal. Im Norden reicht die Lebusplatte (Haupteinheit 794) mit einer Höhe von über 50 m bis in das Gemeindegebiet hinein.

Wasser / Oberflächenwasser

Östlich der Änderungsfläche befindet sich der Zeuthener See.

Wasser / Grundwasser

Es sind mehrere, stark wechselnde Grundwasserstockwerke in mittlerer und großer Tiefe (10 bis 60 m) ausgebildet.

Klima / Luft

Die klimatischen Bedingungen des Planungsgebietes sind durch seine Lage im Einflussbereich des Ostdeutschen Binnenklimas bestimmt, das durch hohe Temperaturdifferenzen im Jahresgang und insgesamt geringe Niederschläge gekennzeichnet ist.

Die wenige Kilometer nördlich von Zeuthen gelegene Wetterstation Flughafen Berlin Brandenburg (7km) weist Mittel der Temperatur von - 1,2°C im Januar und + 18,1°C im Juli aus; das Jahresmittel liegt bei + 8,6 °C.

Hinsichtlich der Niederschläge weist die Station Zeuthen im langjährigen Mittel 556 mm als Niederschlagssumme aus.

Landschaft

Die Fläche befindet sich in der Ortslage von Zeuthen, OT Miersdorf.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmalschutz:

12840 Flur 15, 17, 1, 2

Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Bodendenkmals.