

**GEMEINDE ZEUTHEN**  
**LANDKREIS DAHME-SPREEWALD**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**ZEUTHEN**

**- 4. Änderung -**

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

- Vorentwurf -



Stand: Januar 2022



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
<b>2</b>	<b>DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>2</b>
2.1	Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes .....	2
2.2	Planungsvorgaben .....	3
2.2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	3
2.2.2	Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ .....	5
<b>3</b>	<b>BESTANDTEIL DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
3.1	Beschreibung des Änderungsbereiches .....	6
3.1.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen .....	6
3.1.2	Derzeitiger Zustand des FNP-Änderungsgebietes.....	7
3.2	Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	8
<b>4</b>	<b>BEDARFSERMITTLUNGEN ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG ....</b>	<b>9</b>
4.1	Allgemeines zur Bedarfsermittlung .....	9
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>10</b>
5.1	Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung.....	10
5.1.1	Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen .....	10
5.2	Abgrenzung und Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	10
5.3	Wohnbauflächen .....	11
5.3.1	Gelöschte und bestehende Wohnbauflächen .....	11
5.3.2	Neuausweisung von Wohnbauflächen .....	11
5.4	Gemischte Bauflächen.....	11
5.4.1	Gelöschte und bestehende gemischte Bauflächen.....	11
5.4.2	Neuausweisung von gemischten Bauflächen .....	11
5.5	Sonderbauflächen.....	11
5.5.1	Gelöschte und bestehende Sonderbauflächen.....	11
5.5.2	Neuausweisungen von Sonderbauflächen .....	11
5.6	Flächen für den Gemeinbedarf.....	12
5.6.1	Gelöschte und bestehende Flächen für den Gemeinbedarf.....	12
5.6.2	Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf .....	12
5.7	Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege ...	12
5.7.1	Gelöschte Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege .....	12
5.7.2	Bestehende Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege .....	12
5.7.3	Neuausweisung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege .....	12
5.8	Grünflächen.....	13
5.8.1	Gelöschte Grünflächen.....	13

5.8.2	Bestehende und Neuausweisung von Grünflächen .....	13
<b>5.9</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>13</b>
5.9.1	Gelöschte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
5.9.2	Bestehende und Neuausweisung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
<b>5.10</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>13</b>
5.10.1	Gelöschte Kennzeichnungen.....	13
5.10.2	Bestehende und Neuausweisung von Kennzeichnungen .....	14
<b>5.11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>14</b>
5.11.1	Gelöschte nachrichtliche Übernahmen .....	14
5.11.2	Bestehende und geplante nachrichtliche Übernahmen.....	14
<b>5.12</b>	<b>Vermerke.....</b>	<b>14</b>
5.12.1	Gelöschte Vermerke .....	14
5.12.2	Bestehende und geplante Vermerken .....	14
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....</b>	<b>15</b>
<b>6.1</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
<b>6.2</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>16</b>
<b>6.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.....</b>	<b>16</b>
6.3.1	Vermeidung und Minimierung.....	16
6.3.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	17
<b>7</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>19</b>
<b>7.1</b>	<b>Teil II Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung), .....</b>	<b>19</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS****SEITE**

Abbildung 1: Ausweisungen in der LEP HR - Festlegungskarte .....	3
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ (Wesentliche Festsetzungen).....	5
Abbildung 3: Lage im Siedlungsgebiet .....	6
Abbildung 4: Aktuelles Luftbild vom Änderungsgebiet .....	7
Abbildung 5: Änderungsbereich im Lichte der aktuellen FNP- Ausweisung .....	8
Abbildung 6: Artenschutzrechtliche Maßnahmeflächen .....	18

**TABELLENVERZEICHNIS****SEITE**

Tabelle 1: Verfahrensablauf .....	3
Tabelle 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung .....	4
Tabelle 3: Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	16
Tabelle 4: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen .....	17

## **1 PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Am nördlichen Siedlungsrand von Zeuthen und unmittelbar an der Grenze zur Nachbargemeinde Eichwalde befindet sich das Wohn- und Bebauungsplangebiet „Zeuthener Winkel“. Für das in drei Teilbereichen gegliederte Gebiet bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 115-1 u. 115-2 „Zeuthener Winkel Nord und Süd“), die mittlerweile vollzogen sind.

Für den dazwischenliegenden dritten, noch unbebauten Teilbereich beabsichtigt nunmehr ein privater Vorhabenträger das Wohngebiet zu erweitern bzw. die bisher noch verbliebende Siedlungslücke zu schließen. Darüber hinaus sollen Einrichtungen des Gemeinbedarfes und eine Mischbebauung die Nutzungsvielfalt dieses relativ zentralen Siedlungsbereiches deutlich erhöhen. Auch ist geplant, die ehemalige Deponie am Standort für die Errichtung eines Solarparks nachzunutzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ sollen dafür die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

Weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes nicht vereinbar sind, ist gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 2 DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes

Für die Gemeinde Zeuthen liegen ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan sowie jeweils eine rechtskräftige 1. bis 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vor.

Das jetzt betrachtete 4. FNP-Änderungsgebiet steht in keinem räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit den o.g. FNP-Änderungen.

Aufgrund der Gegenstände der 4. FNP-Änderung werden tw. die Grundzüge des Flächennutzungsplanes berührt, so dass dafür kein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Es handelt sich dabei um keine Änderungen, die kumulativ von geringer städtebaulicher Bedeutung und von geringem Umfang sind. Sie halten sich somit nicht in den Grundzügen der Planung. *„Die Grundkonzeption der Planung wird regelmäßig nicht beeinträchtigt, wenn es sich um Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten handelt, die nicht dazu führen, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird, zugleich aber auch die Verschiebungen nicht von erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind. Die erhebliche städtebauliche Bedeutung kann darin bestehen, dass die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Flächennutzungsplan auf besondere städtebauliche Gründe zurückgeht oder die gewählte Abgrenzung von sonstiger funktioneller Bedeutung ist. (...) Die beabsichtigten Änderungen oder Ergänzungen sind zu messen nach ihrem **räumlichen oder sachlichen** Wirkungsbereich an der in diesem Bereich maßgebenden planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans, welche die Grundzüge darstellen. Zu beurteilen ist im Einzelfall sowohl das planerische Gewicht der mit der Änderung oder Ergänzung angestrebten Abweichung selbst als auch das Verhältnis der sich hieraus ergebenden Abweichung zu anderen Darstellungen des Flächennutzungsplans, auf die sie sich auswirken.“<sup>1</sup>*

Die Änderungen haben tw. sowohl

- sachlich, aufgrund der neuen Nutzungsarten als auch
- räumlich, aufgrund ihrer Lage und Größen

eine erhebliche qualitative städtebauliche Bedeutung für die Grundkonzeption der Flächennutzungsplanung des Gesamtgebietes und für den jeweils berührten Teilbereich.

Hierfür ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit verbundenen Bestandteilen (z.B. Umweltbericht) vorzunehmen.

Das förmliche Verfahren bis zur rechtlichen Verbindlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchläuft mehrere Phasen. In nachfolgender Übersicht sind die jeweiligen Verfahrensschritte dokumentiert:

---

<sup>1</sup> Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB- Kommentar, §13 Rn 25, 26

**Tabelle 1: Verfahrensablauf**

Verfahrensschritte	Datum	
Beschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom	23.03.2021
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen	am	07.04.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	03.07.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen	am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen	am	
Öffentliche Auslegung	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
geplanter Feststellungsbeschluss und Billigung der Begründung	am	

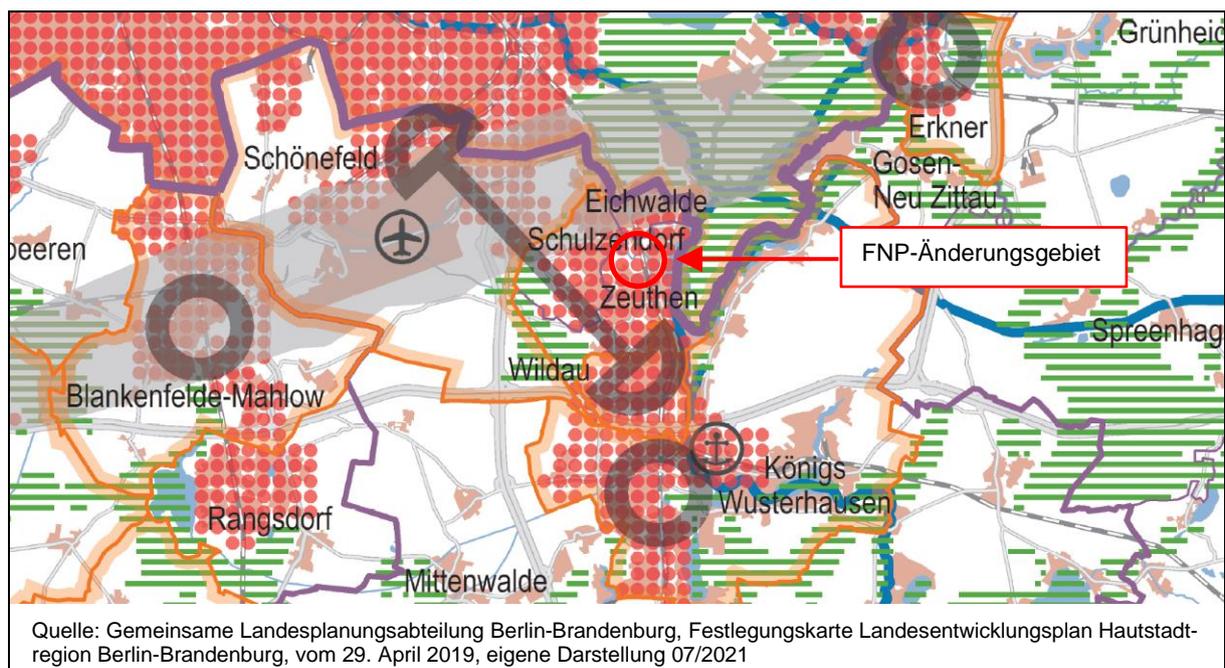
## 2.2 Planungsvorgaben

### 2.2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bezogen auf die Planungsabsicht gelten folgende Ziele der Raumordnung genannt:

- Z 3.6 Abs. 2 LEP HR Schönefeld-Wildau ist Mittelzentrum im Berliner Umland  
Die Siedlungsfläche befindet sich innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereiches Schönefeld-Wildau.
- Z 5.6 Abs. 1 und 3 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung  
Die Gemeinde Zeuthen liegt im Berliner Umland und zählt damit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich.

**Abbildung 1: Ausweisungen in der LEP HR - Festlegungskarte**



Folgende für die FNP-Änderung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten:

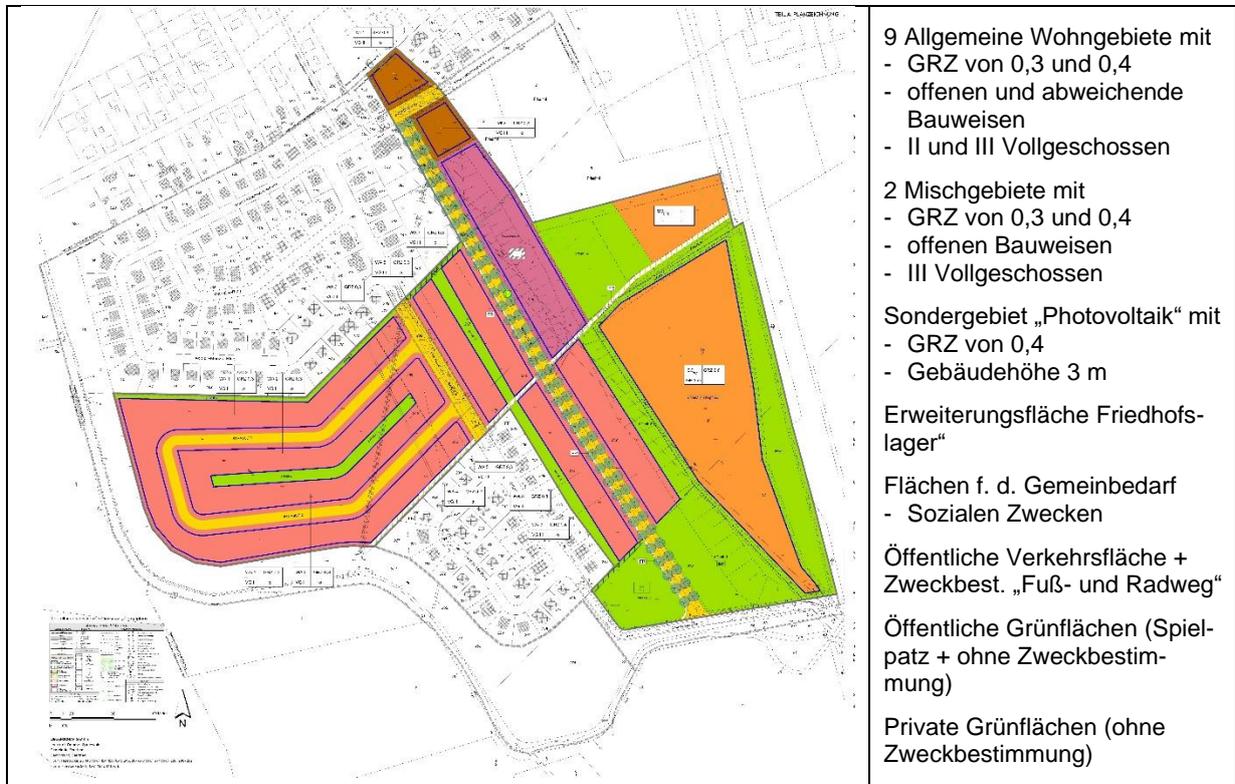
**Tabelle 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung**

<b>Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)</b>	<b>FNP-Planänderung</b>
<p><u>G 3.2 Grundversorgung</u> Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.</p>	<p>Innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereiches sind ausreichend Infrastruktur und Wohnbauflächen bereitzustellen, um der wachsenden Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Eine stabile und wachsende Einwohnerentwicklung bildet wiederum die Voraussetzung sowohl für den Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule) als auch für neue Perspektiven aufgegebener bzw. mindergenutzter Einrichtungen (z.B. Läden/ Geschäfte). Damit kann die Grundversorgung des mittelzentralen Versorgungsbereiches gesichert werden. Diesem Grundsatz folgt die FNP-Änderung mit seinen Ausweisungen (Wohn- und Mischbauflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen).</p>
<p><u>G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung</u> (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.</p>	<p>Da es sich bei dem FNP-Änderungsgebiet um eine weitestgehend bestehende Siedlungsfläche mit (noch) nicht ausgeschöpften Baurechten handelt, wird dem Grundsatz Rechnung getragen.</p>
<p>(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.</p>	<p>Die Wohnbaufläche bietet die Möglichkeit, unterschiedliche verträgliche Nutzungen zu integrieren. Auch liegt es in räumlicher Nähe zum Ortskern und dessen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, so dass der innerörtlichen Nutzungsmischung entsprochen wird.</p>

### 2.2.2 Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“

Parallel zur 4. Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ eingeleitet (s. Kap. 1.1). Folgende maßgebende Festsetzungen trifft der Bebauungsplan:

#### Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ (Wesentliche Festsetzungen)



Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie wird ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet, in dem die Umweltprüfung weitestgehend auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes erfolgt. Darin fließt auch eine Prüfung von Planungsalternativen mit ein, die gewöhnlich auf der FNP-Ebene vorgenommen wird. Damit können die Ergebnisse für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes verwendet werden.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird in einer artenschutzfachlichen Prüfung untersucht, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

### 3 BESTANDTEIL DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

#### 3.1 Beschreibung des Änderungsbereiches

##### 3.1.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Bei dem FNP-Änderungsgebiet handelt es sich um Grundstücke auf der nordöstlichen und südwestlichen Seite der Otto-Nage-Allee mit einer Gesamtgröße von ca. 16,4 ha.

An das Änderungsgebiet grenzen im

- Norden das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 115-1 „Zeuthener Winkel Nord“,
- Süden das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 115-2 „Zeuthener Winkel Süd“,
- Osten die Bahntrasse sowie der Friedhof,
- Westen an den Landschaftsraum entlang des Flutgrabens.

**Abbildung 3: Lage im Siedlungsgebiet**



Quelle: TK 10: GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 07/2021

### 3.1.2 Derzeitiger Zustand des FNP-Änderungsgebietes

Das insgesamt topographisch nahezu ebene Plangebiet (ca. 35 m ü NHN) steigt nur im Osten im Bereich von Aufschüttungen zum Friedhof bzw. eines Lageplatzes um bis zu ca. 6 m und an der ehemaligen Deponie um ca. 7 m (ca. 43 m ü NHN) an. Außerdem verläuft ein schmaler Wall einer Medientrasse in Nord-Südrichtung über das Gelände.

Bis auf die eingezäunte ehemalige Deponie und die querenden befestigten Straßen (O.-Nagel-Straße, Wirtschaftsweg) liegt das Gebiet weitestgehend brach und ist nahezu frei von Aufwuchs. Einzig im Bereich der o.g. Aufschüttungen und des schmalen Walls (überdeckter Trinkwasserkanal) sind Gehölze (Eichen, Robinie, Kiefer, Pappel) vorhanden.

#### Abbildung 4: Aktuelles Luftbild vom Änderungsgebiet

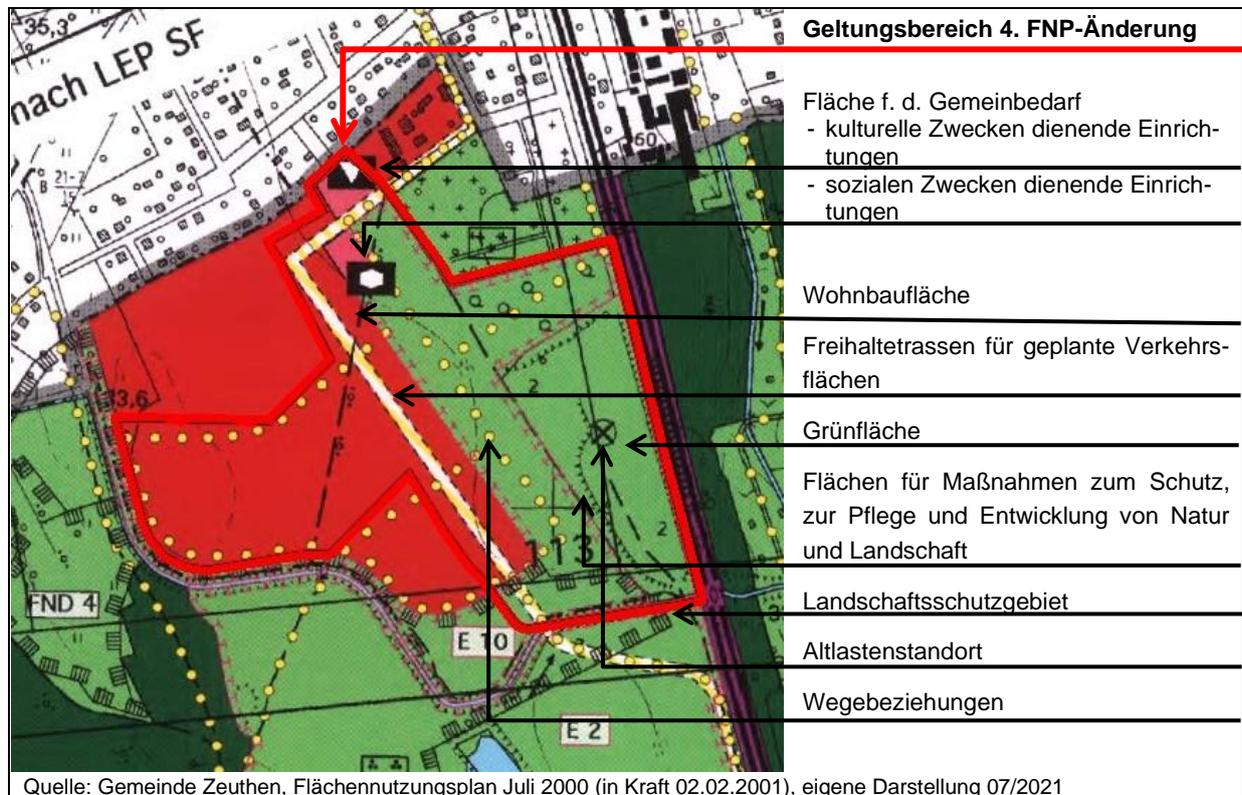


Quelle: Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 07/2021

### 3.2 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan werden für das Änderungsgebiet folgende Darstellungen getroffen:

**Abbildung 5: Änderungsbereich im Lichte der aktuellen FNP- Ausweisung**



Die neben der Wohnnutzung nunmehr beabsichtigte gemischte Nutzung, Sondernutzung (PV-Anlage, Erweiterungsfläche Friedhofslager) und gemeindliche Nutzung ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar. Im Zuge des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes erfolgt eine generalisierte Anpassung gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes. Insoweit wird der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (paralleler B-Plan nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Das Plangebiet diene nicht als Kompensationsfläche für im FNP planseitig vorgesehene Eingriffe.

## **4 BEDARFSERMITTLUNGEN ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG**

### **4.1 Allgemeines zur Bedarfsermittlung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Bauflächen (insbesondere Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf) ausgewiesen, für die ein Bedarf zugrunde zu legen ist.

Der Bedarf an der neuen Wohn- und Mischbaufläche resultiert aus dem konkreten Entwicklungs- bzw. Ansiedlungsbestreben eines privaten Vorhabenträgers.

Die Entwicklung der Gemeinbedarfs- und Sonderbaufläche berücksichtigt den steigenden Bedarf aus den neuen Wohnansiedlungen (u.a. Bildungseinrichtung, Kita/Hort) sowie eine Bestandssicherung mit Erweiterung des Lagerplatzes vom Friedhof.

Darüber hinaus soll durch die Nachnutzung der Deponie zugunsten einer PV-Anlage ein nachhaltiger Beitrag zum Klima-, Natur- und Umweltschutz und der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg geleistet werden.

Zur Herstellung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzung wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Mit der Aufnahme der neuen Baufläche passt sich zum einen der Flächennutzungsplan an die reale Nachfragesituation an. Zum anderen wird damit der landesplanerischen Vorgabe entsprochen, wonach ein Zeuthen zu einem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gehört.

Dieser innerörtliche Bereich eignet sich als ein guter Wohnbaustandort, der sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und Angebote für unterschiedliche Bedarfe generationsübergreifend bereitstellen kann. Darüber hinaus können Einrichtungen des Gemeinbedarfes und eine Mischbebauung die Nutzungsvielfalt dieses relativ zentralen Siedlungsbereiches deutlich erhöhen.

## **5 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **5.1 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung**

Das Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplanes ist ein längerfristiger und innerhalb des Planungshorizonts zeitloser Handlungsrahmen für die gesamtgemeindliche Entwicklung. In der weiteren Konkretisierung mündet die Formulierung des Entwicklungskonzeptes - abgestimmt mit den Bedarfsaspekten der einzelnen Flächenkategorie - in die Darstellungen zum bestehenden Siedlungskörper sowie zu den Bauflächenausweisungen (Bestand / Neuausweisung).

Die grundlegenden städtebaulichen Ziele und Handlungsschwerpunkte des wirksamen Flächennutzungsplanes behalten auch mit der erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

Die beabsichtigte Änderung integriert sich dabei in folgende städtebauliche Ziele und Handlungsschwerpunkte:

#### **5.1.1 Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen**

Eine Neubebauung sollte, orientiert an angrenzenden Gestalt- und Nutzungsstrukturen, sowie unter Berücksichtigung der Lage und Funktion innerhalb der Stadt erfolgen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischter Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Sonderbaufläche und resultiert aus konkreten Entwicklungs- und Ansiedlungsbestrebungen. Sie steht in Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen (Nachbarbebauung, -nutzung) und den standörtlichen Bedingungen (ausreichend große, wenig empfindliche Fläche). Aufgrund von fehlenden geeigneten Alternativflächen ist diese Maßnahme unumgänglich. Aus den umgebenen Nutzungen ergeben sich keine neuen Konflikte, die zu bewältigen wären.

Somit handelt es sich um einen städtebaulich verträglichen Standort, da er bereits für eine Bebauung bestimmt war bzw. an keinen geeigneteren Stellen realisiert werden kann.

### **5.2 Abgrenzung und Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ sowie einzelne Randflächen zur Anpassung an die vorhandenen Verhältnisse.

Die Darstellungen der 4. FNP-Änderung entsprechen in generalisierter Form den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen wird.

Die anderen Darstellungen im Flächennutzungsplan behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

In den nachfolgenden Ausführungen werden nur entsprechende Anpassungen vorgenommen, die sich aus der Änderung ergeben bzw. in dem Zusammenhang stehen. Grundlegende Änderungen an den Inhalten des Flächennutzungsplanes ergeben sich daraus nicht.

### **5.3 Wohnbauflächen**

#### **5.3.1 Gelöschte und bestehende Wohnbauflächen**

Im Rahmen der 4. FNP-Änderung wird weder eine Wohnbaufläche gelöscht noch eine bestehende Wohnbaufläche neu dargestellt.

#### **5.3.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen**

Die bisher (geplante) Wohnbaufläche wird im Südosten um eine Wohnbebauung beiderseits einer geplanten Verkehrsfläche erweitert.

### **5.4 Gemischte Bauflächen**

#### **5.4.1 Gelöschte und bestehende gemischte Bauflächen**

Im Rahmen der 4. FNP-Änderung wird weder eine gemischte Baufläche gelöscht noch eine bestehende gemischte Baufläche neu dargestellt.

#### **5.4.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen**

Im nordwestlichen Eingangsbereich des Änderungsgebietes werden zwei gemischte Baufläche neu ausgewiesen. Eine gemischte Baufläche ersetzt eine, ins Gebietsinnere verlagerte Gemeinbedarfsfläche (ehem. kulturelle Zwecke). Eine andere gemischte Baufläche orientiert sich an den Verlauf einer geplanten innergebietlichen Verkehrsfläche. Eine im Basis-FNP dort ausgewiesene Grünfläche wird nicht mehr dargestellt.

### **5.5 Sonderbauflächen**

Als Sonderbauflächen sind Flächennutzungen darzustellen, die keinen Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO zuzuordnen sind. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung näher zu bestimmen und in der Planzeichnung auszuweisen.

#### **5.5.1 Gelöschte und bestehende Sonderbauflächen**

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes wird weder eine bestehende Sonderbaufläche gelöscht noch neu dargestellt.

#### **5.5.2 Neuausweisungen von Sonderbauflächen**

##### **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“**

Das für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) erforderliche Gebiet wird als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen- Photovoltaikanlage“ ausgewiesen.

Mit der Zweckbestimmung wird die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen- Photovoltaikanlage mit den dafür erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie und deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz ausreichend definiert.

Innerhalb dieser Baufläche ist die bauliche Entwicklung auf diese Zweckbestimmung begrenzt. Da sich diese Nutzung von den in den Bauflächen nach §§ 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Mit der Neuausweisung der Sonderbaufläche entfällt ein Teil der bisher dort ausgewiesenen Grünfläche.

### **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“**

Der vorhandene offene Lagerplatz des benachbarten Friedhofes wird als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für diese Zweckbestimmung (Lagernutzung des Friedhofes) ausgewiesen. Innerhalb dieses Baugebietes sind nur Anlagen zulässig, die dem Betrieb dieser Zweckbestimmung dienen. Da sich diese spezifische Nutzung von den in Bauflächen nach §§ 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Widergabe der heutigen Verhältnisse.

## **5.6 Flächen für den Gemeinbedarf**

### **5.6.1 Gelöschte und bestehende Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung wird weder eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf gelöscht noch neu dargestellt.

### **5.6.2 Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf**

Eine im nordwestlichen Eingangsbereich des Basis-FNP ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche (kulturelle Zwecke) wird ins Gebietsinnere verlagert und nunmehr der sozialen Zweckbestimmung neu zugeordnet. Es soll ein zentraler Standort für eine Bildungseinrichtung und/oder einen Hort/Kita entwickelt werden. Gegenüber der vorigen Lage verfügt der Bereich über eine ausreichende Größe, die neben den heute erforderlichen Einrichtungen (u.a. Neben- und Grünanlagen) noch Erweiterungsoptionen bietet.

Mit der Bestands- und der Neuausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf entfallen Teile der bisher ausgewiesenen Grünfläche.

## **5.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege**

### **5.7.1 Gelöschte Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege**

Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung wird keine Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege gelöscht.

### **5.7.2 Bestehende Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege**

Die im Basis-FNP noch als „Freihaltetrasse für Verkehrsflächen“ getroffene Ausweisung ist mittlerweile realisiert und wird nunmehr als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege“ ausgewiesen und somit dem Bestand zugeordnet. Es erfolgt eine Korrektur des Verlaufes entsprechend den heutigen Verhältnissen.

### **5.7.3 Neuausweisung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege**

Eine im Basis- FNP eingetragenen Wegebeziehungen (ehem. Baustraße) wird nunmehr als „Freihaltetrasse für Verkehrsflächen“ neu ausgewiesen. Sie verläuft parallel zur als „Flächen

für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege“ ausgewiesenen Otto-Nagel-Allee und ergänzt die gebietliche Haupteinschließung.

## **5.8 Grünflächen**

### **5.8.1 Gelöschte Grünflächen**

Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung werden die im Basis-FNP ausgewiesenen Grünflächen um die nunmehr neu ausgewiesenen Bauflächen (südöstl. Wohnbaufläche, nördl. gemischte Baufläche, Sonderbaufläche für PV-Anlage und Erweiterungsfläche Friedhofslager, zentrale Flächen für den Gemeinbedarf) reduziert.

### **5.8.2 Bestehende und Neuausweisung von Grünflächen**

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder bestehende noch geplante Grünflächen neu ausgewiesen.

## **5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.9.1 Gelöschte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung wird die im Basis-FNP ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgrund der nunmehr neu ausgewiesenen Flächen (südöstl. Wohnbaufläche, nördl. gemischte Baufläche, zentrale Flächen für den Gemeinbedarf) gelöscht.

### **5.9.2 Bestehende und Neuausweisung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder bestehende noch geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu ausgewiesen.

## **5.10 Kennzeichnungen**

### **5.10.1 Gelöschte Kennzeichnungen**

#### **Altlasten/ Altlastverdachtsflächen**

Die im Basis-FNP als Altlast/ Altlastverdachtsfläche gekennzeichnete ehemalige Deponie wird gelöscht. Aufgrund der durchgeführten abfallrechtlichen Sanierungs-, Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass keine erhebliche Gesundheitsgefährdung von der ehemaligen Deponie ausgehen. Weder für die Allgemeinheit noch für die Plandurchführung ergeben sich daraus erforderliche Sanierungsmaßnahmen. *„Der Untersuchungsumfang (...) sollte sich nicht auf Art, Lage und Ausdehnung der Bodenbelastungen beschränken, sondern auch deren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen darstellen, denn diese müssen von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung verlässlich beurteilt werden können.“<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> MIR, Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014, Kap. Sonstige Inhalte, C2, S. 2/6

Aufgrund der geplanten unempfindlichen Nutzungsart (PV-Anlage), der damit verbundenen geringen Benutzung des Geländes durch Personal und Besucher (Komplett umzäunt; es werden keine Unterkünfte, Büros oder Werkstätten geplant) und der äußerst geringen Eingriffe in den Boden (nur für einzelne Nebengebäude, nicht für die PV-Anlage) werden keine Beeinträchtigungen durch die Altlastenverdachtsfläche für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.

### **5.10.2 Bestehende und Neuausweisung von Kennzeichnungen**

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder bestehende noch geplante Kennzeichnungen neu ausgewiesen.

## **5.11 Nachrichtliche Übernahme**

### **5.11.1 Gelöschte nachrichtliche Übernahmen**

#### **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes**

Ein im Basis- FNP nachrichtlich übernommenes Landschaftsschutzgebiet wird innerhalb des Geltungsbereiches der 4. FNP-Änderung gelöscht, weil es nicht bekannt ist.

### **5.11.2 Bestehende und geplante nachrichtliche Übernahmen**

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder bestehende noch geplante nachrichtliche Übernahmen neu ausgewiesen.

## **5.12 Vermerke**

### **5.12.1 Gelöschte Vermerke**

#### **Wegebeziehungen**

Die im Basis- FNP eingetragenen Wegebeziehungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 4. FNP-Änderung an die geänderten Verhältnisse angepasst und tw. gelöscht.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um öffentliche Fuß- und Radwege, die eine kurze Verbindung innerhalb des Siedlungsgebietes und in den umgebenden attraktiven Landschaftsraum ermöglichen.

### **5.12.2 Bestehende und geplante Vermerken**

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder bestehende noch geplante Vermerke neu ausgewiesen.

## 6 AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

### 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Bei der FNP-Änderung handelt es sich um ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Die Mindestgröße der vorgesehenen zulässigen Grundfläche wird für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m<sup>2</sup> (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG) nicht erreicht.

Jedoch liegt sie im Bereich von 20.000 m<sup>2</sup>- 100.000 m<sup>2</sup> für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG) erforderlich ist.

In § 50 (1) UVPG heißt es bzgl. der Umweltprüfung für Bauleitpläne *„Werden Bebauungspläne (...) insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (...) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.“*

Das wird im Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung (Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, 26. September 2001) präzisiert: “

- *Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird immer dann in Betracht kommen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben (bauplanungsrechtliche Vorhaben) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. (...). In den genannten Fällen findet die Umweltverträglichkeitsprüfung nur im Bebauungsplanverfahren statt.*
- *Soweit absehbar ist, dass im Bebauungsplanverfahren auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten der in Nummer 1 bis Nummer 17 oder Nummer 19 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben vorbereitet wird, ist im Planungsverfahren ebenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.“<sup>3</sup>*

Am Standort sind weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant.

Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie werden die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung im vorgenannten Bebauungsplan für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes verwendet. Darüber hinaus erfolgt darin auch eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, die vorzugsweise auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist. Der gesamte Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde im Bebauungsplanverfahren eine artenschutzfachliche Prüfung vorgenommen.

---

<sup>3</sup> Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, „Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung“, 26. September 2001.

## 6.2 Allgemeines

Das FNP-Änderungsgebiet war bereits im Basis- FNP tw. für eine bauliche Nutzung bestimmt. Mit der nunmehr durchgeführten 4. FNP-Änderung i.V.m. der B-Planaufstellung werden die baulichen Entwicklungsziele überarbeitet / geändert.

Die Umweltprüfung / Eingriffsregelung widmet sich somit der Frage, inwieweit aus den Festsetzungen des B-Plan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ bzw. aus der Darstellung der 4. FNP-Änderung erhebliche Umweltauswirkungen in Folge zusätzlicher Eingriffe resultieren können.

Gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung „strategisch vorausschauend“ zu prüfen, inwieweit durch das geplante Projekt Umweltauswirkungen entstehen können (Abschichtung „nach unten“). Diese fließen in das B-Planverfahren ein und werden dort konkretisiert. Gleichsam werden die dortigen Inhalte und Ergebnisse sukzessive in die FNP-Bearbeitung eingebunden.

Parallel zur Umweltprüfung wird in einem Artenschutzfachbeitrag (DUBROW GmbH Naturschutzmanagement, Stand Oktober 2021) geprüft, inwieweit durch das städtebauliche Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Die Prüfung erfolgt an Hand des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Das FNP-Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets des Naturschutzrechts, so dass – unter diesem Gesichtspunkt - kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

## 6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

### 6.3.1 Vermeidung und Minimierung

Bezogen auf das Gebiet der 4. Flächennutzungsplanänderung soll der Eingriff schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden:

- Beanspruchung vorbelasteter, anthropogener Flächen mit geringem Konfliktpotenzial (landwirtschaftliche Nutzung, planseitig für eine Bebauung bestimmte Gebiete),
- Schutz, Sicherung und Erhalt von Grünstrukturen durch fördernde Ausweisungen im FNP, z.B. durch Erhalt von Grünflächen,

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß Artenschutzfachbeitrag für den FNP-Änderungsbereich vorgesehen:

**Tabelle 3: Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Nr.	Maßnahmen zur Vermeidung - Kurzbeschreibung	betroffene Arten
<b>ASB1</b>	Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres)	Brutvögel und Fledermäuse
<b>ASB2</b>	Prüfung vor Rodungen von einem Fachmann, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen sind.	Fledermäuse
<b>ASB3</b>	Vor Aufstellen der Photovoltaikanlage sind auf der Maßnahmenfläche 4 (SO <sub>PV</sub> ), die Zauneidechsen abzusammeln und umzusiedeln.	Zauneidechse
<b>ASB4</b>	Während der gesamten Bauphase ist im SO <sub>PV</sub> eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.	Alle Arten

Da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen mit dem Vorhaben verbunden.

### 6.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die planseitigen Eingriffe im Änderungsbereich, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Neue Bauflächen (Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gemeinbedarf, PV-Anlage),
- Geringerer Flächenumfang der öffentlichen Grünflächen,
- Geringere Anzahl an Gehölzen aufgrund neuer Bezugsgrößen.

Die planungsrechtlichen Eingriffe, die neu durch die FNP-Änderung vorbereitet werden, beinhalten im Wesentlichen die Versiegelungen in den Wohnbauflächen sowie in den Verkehrsflächen sowie den Verlust von festgelegten Ausgleichsflächen.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan

- zur Entwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- zur Begrünung, Bepflanzung der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- Heckenanpflanzung aus dreireihige Strauchpflanzung um die PV-Anlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

sowie

- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

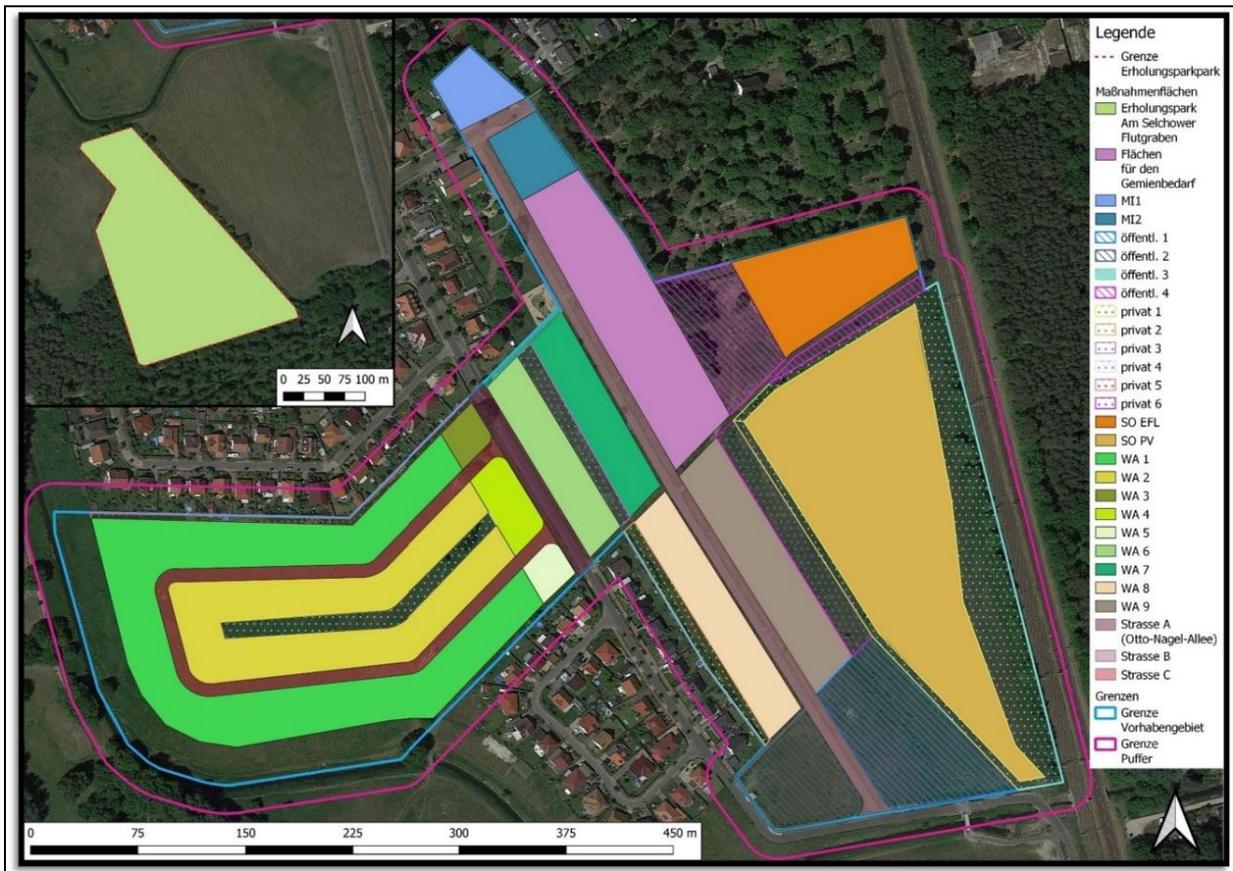
Es wird davon ausgegangen, dass der gesamte Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger bereits eine außerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegende Ausgleichsfläche gesichert.

Folgende artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sieht der Artenschutzfachbeitrag vor:

**Tabelle 4: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Nr.	Maßnahmen zum Ausgleich - Kurzbeschreibung	betroffene Arten
<b>VASB1</b>	Anpflanzung von 2 einheimischen Bäumen je Baugrundstück der Maßnahmenflächen 1 – 3 in der Qualität Stu 14-16 cm	Alle Arten
<b>VASB2</b>	Anbringen von 1 Vogelkasten an einem geeigneten Ort je Baugrundstück der Maßnahmenflächen 1 – 3.	Brutvögel
<b>VASB3</b>	Anbringen von 1 Fledermausschlitzkasten an einem geeigneten Ort je Baugrundstück der Maßnahmenflächen 1 – 3.	Fledermäuse
<b>VASB4</b>	Innerhalb der externen Maßnahmenfläche 7 ist auf einer Fläche von 1 ha (je Brutpaar 0,5 ha), ein spezielles, artenreiches Saatgut auszubringen. Die Rasenmäharbeit darf nur dem Brutverhalten entsprechen durchgeführt werden.	Brutvögel und Insekten

Abbildung 6: Artenschutzrechtliche Maßnahmeflächen



Quelle: DUBROW GmbH, Artenschutzfachbeitrag, 20. Oktober 2021

Parallel zum Flächennutzungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen (Umfang, usw.) liegen im Regelungsmaßstabbereich der verbindlichen Bauleitplanung, so dass daraus für die Flächennutzungsplanänderung keine ergänzenden Ausgleichsdarstellungen erforderlich werden

## **7 ANLAGEN**

### **7.1 Teil II Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung),**