

GEMEINDE ZEUTHEN
LANDKREIS DAHME-SPREEWALD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ZEUTHEN

- 4. Änderung -

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

- Entwurf -



Stand: November 2022

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1 PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
2 DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN.....	2
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
3 BESTANDTEIL DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
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	9
4 BEDARFSERMITTLUNGEN ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG ..	10
4.1 Allgemeines zur Bedarfsermittlung	10
5 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
5.1 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung.....	11
5.1.1 Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen	11
5.2 Abgrenzung und Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
5.3 Wohnbauflächen	12
5.3.1 Gelöschte und bestehende Wohnbauflächen	12
5.3.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen	12
5.4 Gemischte Bauflächen.....	15
5.4.1 Gelöschte und bestehende gemischte Bauflächen.....	15
5.4.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen	15
5.5 Sonderbauflächen.....	15
5.5.1 Gelöschte und bestehende Sonderbauflächen.....	15
5.5.2 Neuausweisungen von Sonderbauflächen	15
5.6 Flächen für den Gemeinbedarf.....	16
5.6.1 Gelöschte Flächen für den Gemeinbedarf.....	16
5.6.2 Bestehende Flächen für den Gemeinbedarf	16
5.6.3 Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf	16
5.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege ...	17
5.7.1 Gelöschte Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege	17
5.7.2 Bestehende Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege	17
5.7.3 Neuausweisung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege	17
5.8 Grünflächen.....	17

5.8.1	Gelöschte Grünflächen.....	17
5.8.2	Bestehende und Neuausweisung von Grünflächen	17
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.9.1	Gelöschte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.9.2	Bestehende und Neuausweisung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
5.10	Kennzeichnungen	18
5.10.1	Bestehende Kennzeichnungen.....	18
5.10.2	Gelöschte und Neuausweisung von Kennzeichnungen	19
5.11	Nachrichtliche Übernahme	19
5.11.1	Gelöschte nachrichtliche Übernahmen	19
5.11.2	Bestehende und geplante nachrichtliche Übernahmen.....	19
5.12	Vermerke.....	19
5.12.1	Gelöschte Vermerke	19
5.12.2	Bestehende und geplante Vermerken	19
6	AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	20
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	20
6.2	Allgemeines.....	21
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.....	21
6.3.1	Vermeidung und Minimierung.....	21
6.3.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	22
7	ANLAGEN	24
7.1	Teil II Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung),	24

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	9
Abbildung 6: Maßnahmen außerhalb des FNP-Änderungs- und B-Plangeltungsbereiches.....	23

TABELLENVERZEICHNIS**SEITE**

Tabelle 1: Verfahrensablauf	3
Tabelle 2: Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung	4
Tabelle 3: Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	21
Tabelle 4: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	22

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 [Fläche einer Altablagerung](#) 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.“¹*

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:

¹ 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	vom bis	02.05.2022 03.06.2022
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen	am	27.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	02.05.2022
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	

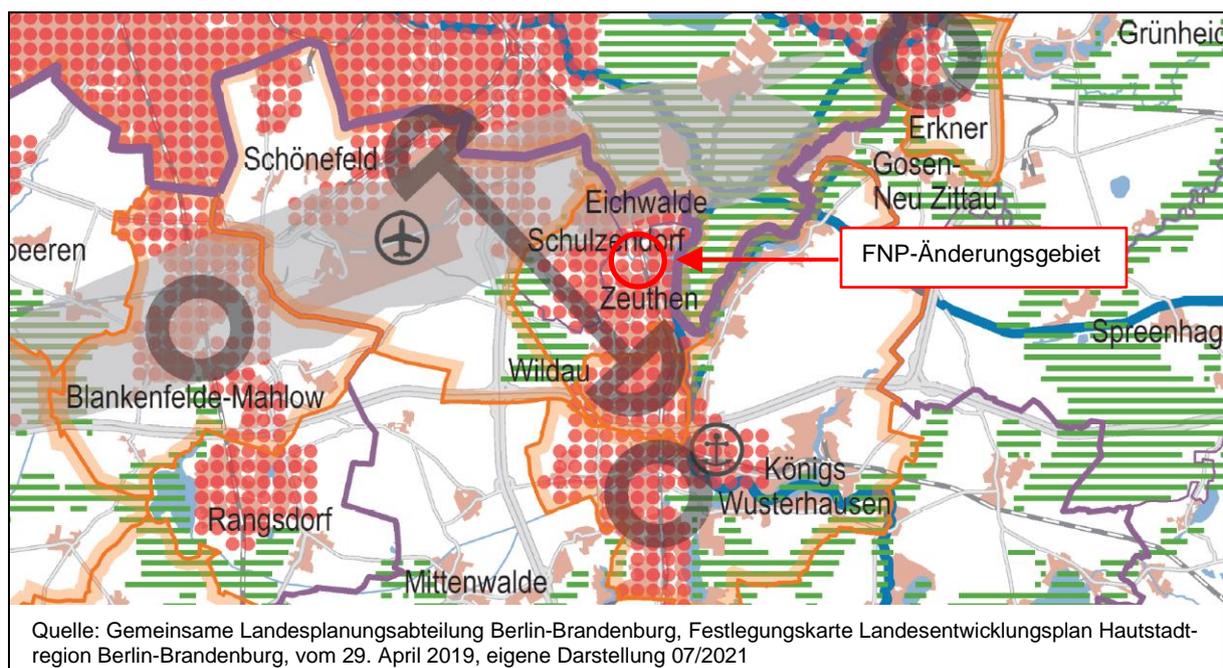
2.2 Planungsvorgaben

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

Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)	FNP-Planänderung
<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>

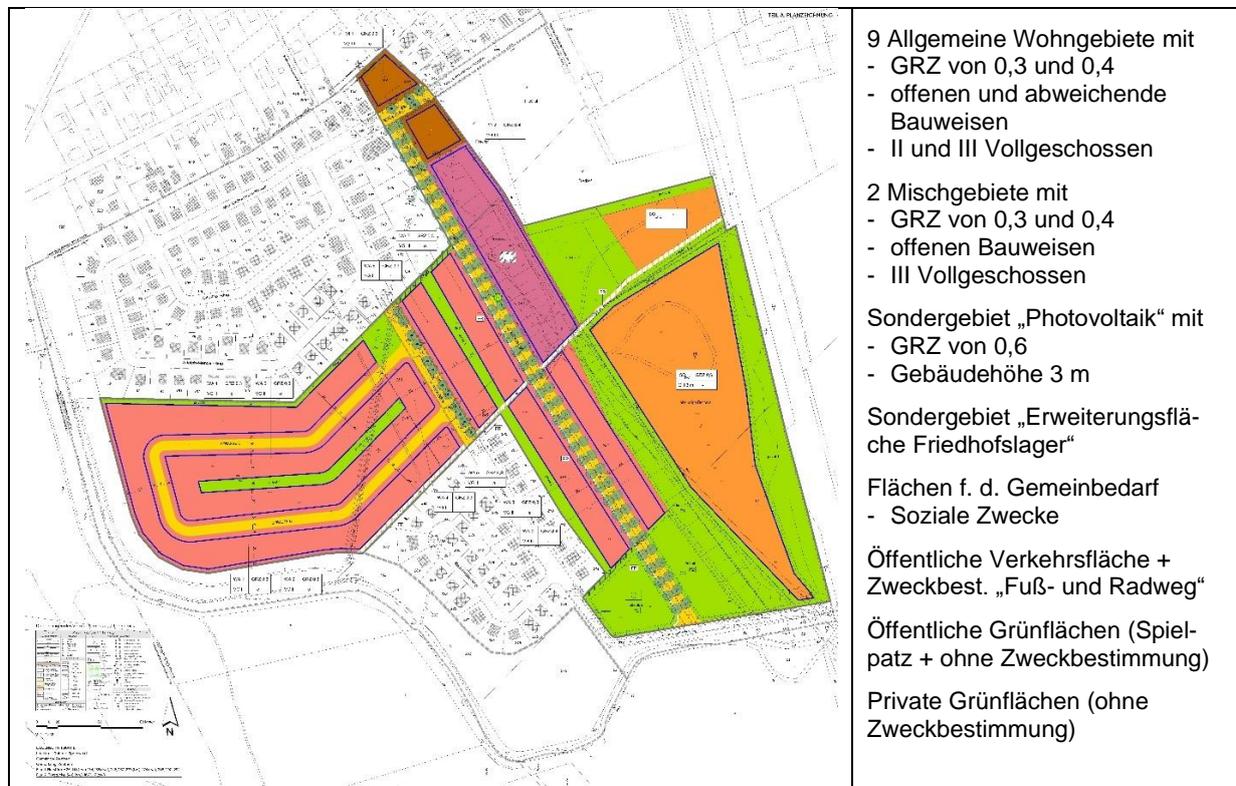
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg trifft im Schreiben vom 25.05.2022 folgende Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. 0 Anrechnung EEO in ha.“

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 einer [Altablagerungsfläche](#) 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 [Fläche der Altablagerung](#) 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

Folgende Angaben zum Plangebiet wurden durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange mitgeteilt:

Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 31.05.2022):

„Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Bau- und Gartendenkmale, bewegliche oder technische Denkmale sowie Denkmalsbereiche durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. (...) Entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt.“

Landesamt für Bauen und Verkehr, Obere Luftfahrtbehörde (Schreiben vom 17.05.2022):

„Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich liegt ca. 7,28 km östlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER]). Somit liegt das Vorhabengebiet unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors der Start- und Landebahn 07R/25L. Die maximal zulässige Bauhöhe in diesem Bereich beträgt 145,80 m über NHN (100 m über Startbahnbezugspunkt). Der Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld verfügt über einen Bauschutzbereich im Sinne des § 12 LuftVG. Dieser Bereich befindet sich im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den FBP. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Bauschutzbereiches. Durch die geplanten Festsetzungen (...) ist eine Beeinträchtigung der zivilen Luftfahrt nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in der Nähe von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen.“

Gemäß § 18 a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Nach unverbindlicher Vorprüfung des Vorhabens im Internet-Webtool des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gem. § 18 a LuftVG sind Anlagenschutzbereiche nicht betroffen (Status grün). Diese Prüfung wurde innerhalb des Planungsgebietes mit einer Höhe von 20,00 m über Grund durchgeführt. Im Ergebnis bestehen aus ziviler luftfahrtrechtlicher Sicht keine Bedenken (...)

Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 27.05.2022) Belang Immissionsschutz:

„Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Straßenverkehrsimmissionen. Im Osten, rund 150m von der nächstgelegenen Wohnbaufläche entfernt, verläuft die Bahntrasse 6142 (Berlin-Cottbus-Görlitz).“

Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien (Schreiben vom 31.05.2022):

„Im unmittelbaren Umfeld der Fläche des Bebauungsplanes verläuft die Bahnstrecke Berlin-Cottbus (Bahnstrecke 6142) und die S-Bahnstrecke Berlin-Königs Wusterhausen (Bahnstrecke 6007).“

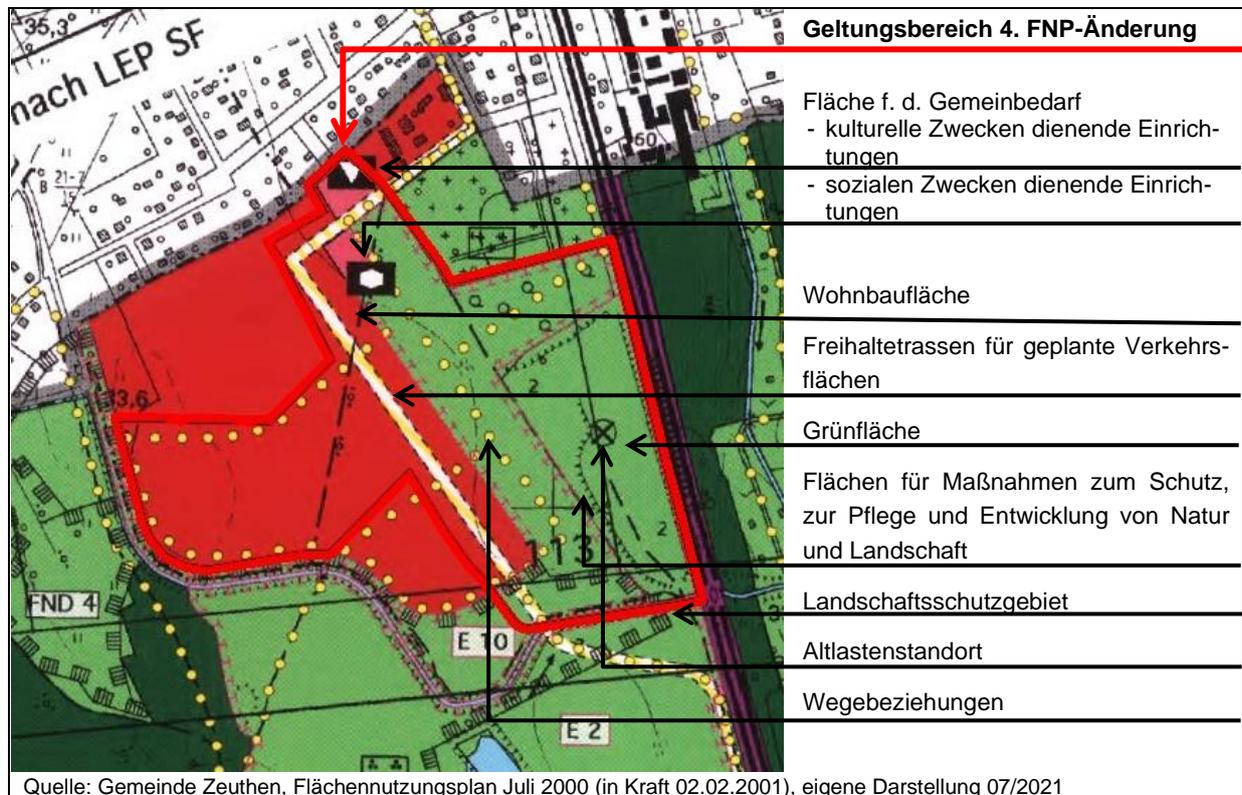
Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (Schreiben vom 01.06.2022): *„Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen konnte die FBB neben der bereits beschriebenen Problematik der Fläche WS 171-16 (Anmerkung Plangeber: Hierbei handelt es sich um eine externe Kompensationsfläche liegt außerhalb des FNP-Änderungsgebietes) keine weiteren direkten Betroffenheiten feststellen.“*

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV, Schreiben vom 10.08.2022) informiert darüber, *„dass nordöstlich an den Geltungsbereich die Zone III B des Wasserschutzgebietes „Eichwalde“ angrenzt.“*

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 Festsetzungen 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 aus anderen Teilen des Gemeindegebietes. Die innerhalb vorhandenen Kompensationsmaßnahmen resultieren im Wesentlichen aus gebietsinternen Eingriffen (u.a. der Bebauungspläne Nr. 115-1 und Nr. 115-2).

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 [Altablagerungsfläche](#) 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 Bauflächen 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. Diese Darstellung entspricht in generalisierter Form der Abgrenzung/ Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen wird.

Gemäß den Hinweisen durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde und der untere Wasserbehörde (Schreiben vom 31.05.2022) wurde die Wohnbaufläche nur bis zum Bereich (Böschungsfuß) der gesicherten und rekultivierten Altablagerung ausgewiesen. Die untere Wasserbehörde informiert darüber: *„Aufgrund der Lage der dargestellten Wohnbaufläche neben einer rekultivierten Deponie i. V. m. den aufgefundenen Parametern der angeordneten Grundwasserstichproben ist im angrenzenden Bereich der Deponie nach Einzelfallentscheidungen mit Einschränkungen bzw. Verboten von Gewässerbenutzungen (Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase bzw. Gartenbrunnen) oder Wärmepumpen zu rechnen. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z.B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.“*

An der heutigen Erschließungsstruktur des Gebietes wird weiterhin festgehalten und tw. erweitert. Die bisherige Verkehrs- und Medienterschließung erfolgt über die Max-Liebermann-Straße und die Otto-Nagel-Allee. Parallel zur Otto-Nagel-Allee soll eine Planstraße die gebietliche Haupterschließung ergänzen. Es wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich eine ausreichende medientechnische Versorgung des Gebietes von den angrenzenden Gebieten her erfolgen kann. Diesbezüglich und insbesondere für das nachfolgende Verfahren informieren die jeweiligen Medienträger:

E.DIS Netz GmbH (Schreiben vom 05.05.2022): *„Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.“*

EWE Netz GmbH (Schreiben vom 03.05.2022): *„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. (...) Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. (...) Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. (...) Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.“*

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV, Schreiben vom 10.08.2022), hier auf die Festsetzungen des parallelen Bebauungsplanes Nr. 115-3 bezogen:

„Im Verlauf der „Otto-Nagel-Allee“ durchqueren, von Nord nach Süd, vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV den Geltungsbereich (...) sowie grenzen nördlich an den selbigen, im Verlauf der „Max-Liebermann-Straße“ vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV an. Darüber hinaus ist im Bestand eine Trinkwassertransportleitung (HUME DN 400) vorhanden -diese verläuft westlich der „Otto-Nagel-Allee“ und wird in der Begründung als „schmaler Wall einer Medientrasse in Nord-Südrichtung“ beschrieben. (...)

Der Planbereich selbst gilt als nicht trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen- hier mit Ausnahme der Mischgebietsfläche MI 1 sowie der Wohnbaufläche WA 6 (siehe hierzu weiter unten). Die weiterführende innere Erschließung für das westlich der „Otto-Nagel-Allee“ gelegene Teil-Plangebiet, hier Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5, ist grundsätzlich über die in der Anlage 1, (...) dargestellten und angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV in der „Otto-Nagel-Allee“ möglich. Gleiches gilt sinngemäß für die an der Planstraße B gelegene Fläche für Gemeinbedarf sowie für die Mischgebietsfläche MI 2 bzw. für die an der Planstraße B gelegenen Wohnbauflächen WA 7 bis WA 9. Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung der vorgenannten Flächen ist dabei aus Richtung der nördlich angrenzenden „Max-Liebermann-Straße“ herzustellen. Inwiefern ein Ringschluss der trinkwassertechnischen Anlagen zur „Otto-Nagel-Allee“ hin zweckdienlich ist, kann abschließend erst in den nachfolgenden Planungsebenen beurteilt werden (...) Der MAWV behält sich in diesem Zusammenhang vor, eine Überprüfung seiner schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen -hier insbesondere das im Bestand vorhandene Abwasserpumpwerk „APW Am Zeuthener Winkel 41“, einschl. der Abwasserdruckleitung ADL PE-HD 90x5,1 mm als Vorflut zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet.(...) Für die Mischgebietsfläche MI 1 sowie für die Wohnbaufläche WA 6 ist festzuhalten, dass die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung als grundsätzlich gesichert gilt. Augenscheinlich ist die Mischgebietsfläche MI 1, in Abhängigkeit des Baukonzeptes, durch Herstellung von Hausanschlüssen (Trink- und Schmutzwasser) direkt an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV (südlich zur Mischgebietsfläche innerhalb des Straßenverlaufs der „Max-Liebermann-Straße“ bzw. deren Seitenbereiche gelegen) anzuschließen. Gleiches gilt sinngemäß für die Wohnbaufläche WA 6 — hier Herstellung von Hausanschlüssen (Trink- und Schmutzwasser) direkt an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV (westlich zur Wohnbaufläche innerhalb des Straßenverlaufs der „Otto-Nagel-Allee“ bzw. deren Seitenbereiche gelegen). Ergänzend ist zu erwähnen, dass mit Realisierung der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV in der „Otto-Nagel-Allee“ bereits TW- sowie SW-Hausanschlüsse in Richtung der geplanten Wohnbaufläche WA 6 vorgestreckt wurden. (...) Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Gleiches gilt sinngemäß und insbesondere für die zwingend erforderliche Umverlegung der oben beschriebenen Trinkwassertransportleitung HUME DN 400 aus dem Teil-Plangebiet der Wohnbauflächen WA 1 bis WA 5 heraus. (...) Hinsichtlich der Belange des MAWV ist zu ergänzen, dass vorgenannte verbandseigene Flurstücke die ehemalige Kläranlage KA Zeuthen beschreiben. Derzeit werden bestehende Anlagenteile der ehemaligen Kläranlage als Entlastungsbecken u. a. bei Starkregenereignissen bzw. als Havariebecken genutzt. Mittelfristig plant der MAWV den Notüberlauf auszubauen / zu sanieren. Hierzu liegen erste konzeptionelle Planansätze vor.

Es ist davon auszugehen, dass der MAWV weiterhin (Teil-) Flächen der ehemaligen Kläranlage in Anspruch nimmt. (...) Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden — die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“. Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. vorhabenbezogenen B-Plan sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.“

Zu den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes wird im Rahmen der Erstellung des parallelen Bebauungsplanes Nr. 115-3 ein Blend- und ein Schallschutzgutachten erstellt.

Das Blendgutachten betrachtet möglichen Blendung durch die geplante Photovoltaikanlage auf die nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen (u.a. Wohnbebauung). Darauf wird im Kap. 5.5.2 eingegangen.

Das durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR erstellte „Schalltechnisches Gutachten“ (Stand 14.10.2022) untersucht insbesondere die Schienenverkehrsimmissionen und deren Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der im Gutachten empfohlenen und im Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und kein städtebaulicher Missstand erwartet.

Hierzu weist die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien (Schreiben vom 31.05.2022) daraufhin „dass die DB Netz AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke zu schützen. Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude. Der in der Begründung des Bebauungsplanes angesprochene Lärmaktionsplan des Bundes ist ein freiwilliges Lärmsanierungsprogramm. Hier besteht seitens der Gemeinde Zeuthen kein Anspruch auf Umsetzung. Aktuell sind an der Strecke 6142 keine Maßnahmen geplant. (...)“

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind seitens der DB Netz AG (hier: Anlagen- und Instandhaltungsmanagement Netz Berlin) derzeit keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt. Die Strecke Berlin-Görlitz ist jedoch inhaltlich im Strukturstärkungsgesetz eingebettet und einer von zahlreichen Ausbausteinen. Die Gemeinde Zeuthen wäre vor allem durch einen Ausbau der Fernbahnstrecke auf eine Geschwindigkeit von 160 km/h im Abschnitt Berlin-Grünau nach Königs Wusterhausen betroffen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Finanzierung anderer Bausteine des Strukturstärkungsgesetzes vorgesehen. Ein Ausbau des Abschnitts Berlin-Grünau ist daher perspektivisch zwar möglich, aus unserer Sicht derzeit jedoch eher unwahrscheinlich.“

Bzgl. der Auswirkungen durch den Fluglärm teilt der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH im Schreiben vom 01.06.2022 mit: „Das Plangebiet des B-Plans Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" der Gemeinde Zeuthen liegt außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER. Belange aus Sicht des Schallschutzes sind somit nicht direkt

betroffen. Im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg (BER) ist im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschimmissionen zu rechnen. Ggf. sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.“

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 Bauflächen 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.

Die Sonderbaufläche ist über die Otto-Nagel-Allee im Süden und über die Heinrich- Heine-Allee im Norden erschlossen. Bis auf einen Anschluss an das Stromnetz zur Einspeisung ist für diese Nutzung keine weitere Mediierschließung erforderlich.

Bzgl. gefährdender oder störender Blendwirkungen durch die PV-Anlage wurde im Rahmen des parallele Bebauungsplanverfahrens durch die Solarpraxis Engineering GmbH ein Blendgutachten (Stand 01.09.2022) erarbeitet. Zusammengefasst kommt es zu folgenden Ergebnissen: *„Es wird festgestellt, dass für die untersuchten Anlagenkonfigurationen von der geplanten Photovoltaikanlage „Zeuthener Winkel“ zu keinem Zeitpunkt im Jahr Blendungsrisiken für den Schienenverkehr ausgehen. Die möglichen Lichtimmissionen auf Straßen und schützenswerte Wohn- und Arbeitsräume können zu diesem Zeitpunkt der Projektplanung noch nicht beurteilt werden. Auf Grund der erhöhten Lage der PV-Anlage auf der ehemaligen Deponie ist ein wirkungsvoller Immissionsschutz durch einfache Blendschutzmaßnahmen wie die Verkleidung der Umzäunung oder eine immergrüne Bepflanzung umsetzbar.“*

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.

Die Sonderbaufläche ist bereits über die Heinrich- Heine-Allee im Norden erschlossen. Für diese Nutzung ist keine weitere Mediierschließung erforderlich.

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

5.6.1 Gelöschte Flächen für den Gemeinbedarf

Eine im nordwestlichen Eingangsbereich des Basis-FNP ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche (kulturelle Zwecke) wird zu Gunsten einer gemischten Bauflächenausweisung nicht mehr dargestellt bzw. ins Gebietsinnere verlagert und dort den sozialen Zwecken neu zugeordnet (s. Kap. 5.6.3). Da es sich um eine Planungsfläche handelt, ist davon keine vorhandene Einrichtung betroffen.

5.6.2 Bestehende Flächen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung wird keine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf neu dargestellt.

5.6.3 Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf

Die verlagerte und nunmehr den sozialen Zwecken zugeordnete Gemeinbedarfsfläche (s. Kap. 5.6.1) soll zu einem zentralen Standort für eine Bildungseinrichtung und/oder einen Hort/Kita entwickelt werden. Gegenüber der vorherigen 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 Bestehende Kennzeichnungen

Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Die im Basis- FNP als Altlast/ Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Altablagerung wird weiterhin entsprechend gekennzeichnet.

Durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 31.05.2022) wurde mitgeteilt: „Die Kennzeichnung der Altlast ist beizubehalten. Die Fläche der Altablagerung ist als gesicherte/rekultivierte Altablagerung zu kennzeichnen. (...)

Die Altablagerung wurde mittels einer Maßnahme nach § 5 Abs. 4 BBodSchV einer Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahme unterzogen und befindet sich noch in der Nachsorgephase. Eine Entlassung aus der Nachsorgephase wäre dem Zeitrahmen nach möglich, ein entsprechender Antrag des Nachsorgepflichtigen und die entsprechende Dokumentation der ausgeführten Nachsorgemaßnahmen (Habitatpflege, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen, Bewertung des Ablagerungskörpers, etc.) sind dazu erforderlich.

Maßgabe für die Beurteilung, ob von der Altablagerung nach der Sanierung dauerhaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, hängt von einer Vielzahl von Randbedingungen ab (z. B. von geohydrologischen Vor-Ort-Gegebenheiten, dem Quellpotential des Abfallkörpers, dem Nutzungsinteresse des Eigentümers an seinem Grundstück, der Umfeldnutzung etc.). Eine erfolgte Sicherung/Rekultivierung bedeutet jedoch nicht, dass eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche der Altablagerung selbst oder von Flächen im Einwirkungsbereich von Altlasten möglich ist, da neben Dekontaminationsmaßnahmen auch Sicherungsmaßnahmen (siehe § 5 Abs. 4 BBodSchV) in Betracht kommen, die "nur" eine Ausbreitung von Schadstoffen langfristig verhindern; auch kommen in diesem Zusammenhang dann Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen in Betracht bzw. zur Anwendung (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG). Der schadstoffbelastete Abfallkörper befindet sich weiterhin im Boden!

Durch langjährigen ungehinderten Schadstoffeintrag über den Sickerwasserpfad liegt im Bereich der Altablagerung und deren Abstrom noch heute eine Grundwasserqualität vor, welche als "anthropogen beeinflusst" zu bewerten ist. Insofern kann es für neu ausgewiesene Wohnbauflächen hinsichtlich der Grundwassernutzung im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu Beschränkungen kommen.

Die Ausweisung der Fläche der Altablagerung als Sonderbaufläche für eine PV-Anlage steht einer Kennzeichnung als gesicherter/rekultivierter Altablagerung nicht entgegen. Die Art der Nachnutzung darf nicht der Art und Weise der Sicherung der Altablagerung entgegenstehen. Sicherungselemente dürfen nicht geschädigt oder in ihrer Funktion nachhaltig geschädigt werden. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind nicht notwendig, eine nachträgliche Wiederherstellung der Sicherungswirkung muss jederzeit möglich sein, die Wirksamkeit der Sicherung ist der Behörde dauerhaft zu belegen und muss dauerhaft überwacht werden (§ 5 Abs. 3 Satz 4 BBodSchV).“

Das wird sinngemäß durch die untere Wasserbehörde (Schreiben vom 31.05.2022) bestätigt.

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 Gelöschte und Neuausweisung von Kennzeichnungen

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

5.11 Nachrichtliche Übernahme

5.11.1 Gelöschte nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Ein im Basis- FNP ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet wird innerhalb des Geltungsbereiches der 4. FNP-Änderung gelöscht. Bei der Ausweisung im Basis-FNP handelte es sich um die Übernahme eines im Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen (Stand Mai 1994) vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet „Heideberg und Eichengrund“. Da es bisher nicht umgesetzt wurde, ist keine nachrichtliche Übernahme möglich.

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 Vermerke

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 m² (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 m²- 100.000 m² 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.“²*

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.

² 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 18.11.2022) 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
ASB1	Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres). Bei Rodungen in der Brutzeit, sind durch einen Fachmann Gehölze auf Brutstätten zu überprüfen.	Brutvögel und Fledermäuse
ASB2	Vor Rodungen ist von einem Fachmann zu prüfen, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.	Fledermäuse
ASB3	Vor Aufstellen der Photovoltaikanlage sind aus den Baufeldern (SOPV) die Zauneidechsen abzusammeln und umzusiedeln. Die Winterhabitate (Steinpackungen) bleiben im Konzept frei von Anlagen. Genaues Vorgehen wird in der Baugenehmigung mit einem konkreten Konzept i.V.m einer ökologischen Baubeglei-	Zauneidechse

	tung (Bauzeiten, Abschnitte, Mahd, Abfangregime etc.) geregelt.	
ASB4	Während der gesamten Bauphase ist eine ökologische Bauleitung vorzunehmen.	Alle Arten

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)
 - zur Anpflanzung eines waldartigen Gehölzbereiches sowie einer Wildobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
 - zur Begrünung, Bepflanzung der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- sowie
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Folgende artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sieht der Artenschutzfachbeitrag vor:

Tabelle 4: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahmen zum Ausgleich - Kurzbeschreibung	betroffene Arten
VASB1	Für jeden gefälltten Baum ist im Verhältnis 1:2 ein einheimischer Baum, der Qualität Stu 14-16 cm, im Erholungspark* zu pflanzen.	Alle Arten
VASB2	Als Ausgleich bei Verlust von etwa 15 Höhlenbäumen, sind im Verhältnis 1:2 insgesamt 30 Vogelkästen an geeigneten Orten im Erholungspark* anzubringen.	Brutvögel
VASB3	Als Ausgleich bei Verlust von etwa 15 Höhlenbäumen, sind im Verhältnis 1:2 insgesamt 30 Fledermausschlitzkästen an geeigneten Orten im Erholungspark* anzubringen.	Fledermäuse
VASB4	Als Ausgleich bei Verlust eines Feldlerchen-Brutreviers, ist im Erholungspark* eine Fläche von ca. 0,5 ha zu entsiegeln und ein Saatgut anzubringen.	Brutvögel
VASB5	Im Erholungspark* sind am nordwestlichen Randbereich einheimische Sträucher zu pflanzen. Diese dienen unter anderem als neues Brutrevier für den Baumpieper.	Brutvögel

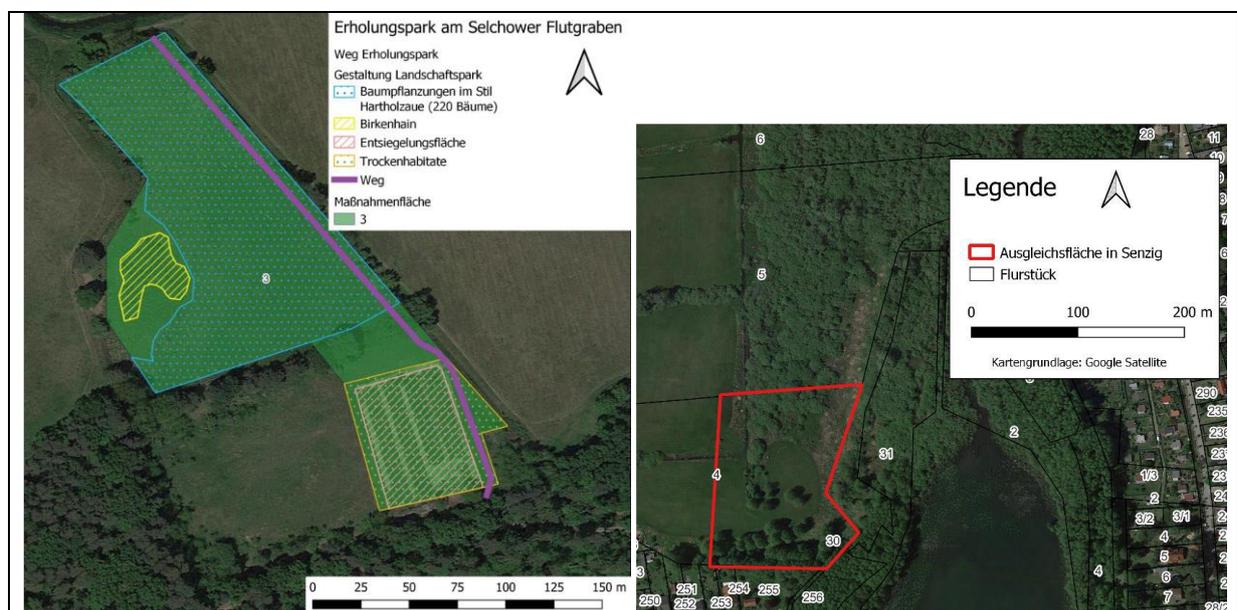
* Hierbei handelt es sich um den neu entstehenden „Erholungspark Am Selchower Flutgraben“ außerhalb des FNP-Änderungs- und Bebauungsplangeltungsbereiches (s. Abb. 6).

Da der gesamte Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen kann, hat der Vorhabenträger bereits außerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegende Ausgleichsflächen gesichert. Die dort festgelegten Kompensationsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

Bei den extensiven Maßnahmenflächen handelt es sich um südlich vom B-Plangebiet liegende Flurstücke 4/1, 5/1 und 6/1 (s. Abb. 7). Auf dieser artenarmen Brachfläche wird ein siedlungsnaher Landschaftspark („Erholungspark Am Selchower Flutgraben“) geschaffen, der auch als Naturlehrpfad und Erholungsfläche gestaltet werden kann.

Darüber hinaus soll eine im Basisbebauungsplan Nr. 115-2 (Süd) festgesetzte Pflanzfläche d „Langgraswiese“ auf eine heute intensiv bewirtschaftete Fläche in Senzig (Flurstück 4, s. Abb. 7), nördlich des Zeesener Sees, umverlegt werden. Auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten kann diese Maßnahme nicht innerhalb des B-Plangebietes umgesetzt werden.

Abbildung 6: Maßnahmen außerhalb des FNP-Änderungs- und B-Plangeltungsbereiches



Quelle: DUBROW GmbH/ HiBU Plan GmbH, Umweltbericht, 15.11.2022

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),