



3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Ziltendorf

Vorentwurf

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

Auftraggeber: Amt Brieskow-Finkenheerd
August-Bebel-Straße 18a
15295 Brieskow-Finkenheerd
**Im Auftrag der Gemeinde
Ziltendorf**

Inhalt:

1	Veranlassung, Rechtsgrundlagen, Verfahren	4
1.1	Veranlassung	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Verfahren	5
2	Kurzbeschreibung der Ausgangssituation	6
3	Begründung für die Änderung	6
3.1	Fläche 01	6
3.2	Fläche 02	6
3.3	Fläche 03	6
3.4	Fläche 04	7
6	Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP	8
6.1	Einleitung und Ziele des Umweltschutzes	8
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
6.2.1	Bestandsaufnahme	9

Die weiteren Gliederungspunkte des Umweltberichtes werden in Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf bei der Bearbeitung des Entwurfes der 3. Änderung des FNP Ziltendorf ergänzt.

6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
6.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose) – Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen	
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
6.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	
6.5	Verbleibende erhebliche Negativauswirkungen	
6.6	Zusammenfassung	

1 Veranlassung, Rechtsgrundlagen, Verfahren

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Ziltendorf im Amt Brieskow-Finkenheerd verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003. Eine 1. Änderung erfolgte im Jahr 2005 und erlangte im Februar 2006 Rechtskraft. Eine 2. Änderung erfolgte im Jahr 2007 und erlangte 2009 Rechtskraft.

Aktuelle Entwicklungen sind Veranlassung, den FNP der Gemeinde Ziltendorf das dritte Mal zu ändern und den Entwicklungsbedürfnissen anzupassen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den FNP ein 3. Mal zu ändern und zwischenzeitlichen baulichen Gegebenheiten anzupassen. Mit der Planungsleistung einschließlich des Umweltberichts wurde das Planungsbüro Landplan GmbH Erkner beauftragt.

Die Ziele der Änderung des FNP Ziltendorf bestehen in

1. der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung der Siedlungsbereiche in Ziltendorf,
2. der Anpassung des FNP an zwischenzeitliche bauliche Entwicklungen,
3. der redaktionellen Anpassung – Einfügung der 1. Änderung in die Planzeichnung,
4. der Anpassung des Geltungsbereichs des FNP an die realen Gegebenheiten.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw.
01.11.2020

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung - PlanzV

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

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

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3])
geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Bundes-Immissionsschutzgesetz

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50)

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017

(GVBl.I/17, [Nr. 28])

1.3 Verfahren

Übersicht über den Verfahrensablauf zur 3. Änderung des FNP

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

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

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

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

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

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

Der 1. Entwurf zur 3. Änderung des FNP hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziltendorf hat am die eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zur 3. Änderung des FNP abgewogen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziltendorf hat am die 3. Änderung des FNP festgestellt sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

2 Kurzbeschreibung der Ausgangssituation

Bei den Änderungsbereichen der 3.Änderung des FNP handelt es sich um eine Angleichung der Flächennutzungen entsprechend der 2.Änderung der KES Ziltendorf, welche im Parallelverfahren geändert wird.

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Schutzgebieten.

3 Begründung für die Änderungen

3.1 Fläche 01

Die Fläche 01 liegt am östlichen Ende der Wiesenauer Straße, Flur 2, Teil von Flurstück 322. Die Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem Geltungsbereich des rechtskräftigen FNP wird dieser Bereich als Grünfläche dargestellt. Es wird damit eine Bebauung gesichert, welche straßenbegleitend zur gegenüberliegenden Seite erfolgen soll.

Die Gemeinde Ziltendorf ändert die betreffende Fläche von Grünfläche in Wohnbaufläche.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.

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

Die Anbindung an das zentrale Trinkwassernetz ist gegeben.

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

Der Anschluss an das Elektroenergienetz ist gegeben.

3.2 Fläche 02

Die Fläche 02 liegt östlich der Frankfurter Straße am nördlichen Ende von Ziltendorf, Flur 2, Teile von Flurstück 306/4 und 307/3. Die Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem Geltungsbereich des rechtskräftigen FNP wird diese Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

Die Gemeinde Ziltendorf ändert die betreffenden Flächen von Grünfläche in Wohnbaufläche.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.

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

Die Anbindung an das zentrale Trinkwassernetz ist gegeben.

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

Der Anschluss an das Elektroenergienetz ist gegeben.

3.3. Fläche 03

Die Fläche 03 liegt gegenüber der Fläche 02, Flur 2, Teil von Flurstück 322. Die Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem Geltungsbereich des rechtskräftigen FNP wird diese Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

Die Gemeinde Ziltendorf ändert die betreffenden Flächen von Grünfläche in Wohnbaufläche.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.

Die Änderungsfläche ist über örtliche Straßen an das regionale Straßennetz angebunden.
Die Anbindung an das zentrale Trinkwassernetz ist gegeben.
Eine Anbindung an das zentrale Schmutzwasser-Entsorgungsnetz ist ebenfalls gegeben.
Der Anschluss an das Elektroenergienetz ist gegeben.

3.4 Fläche 04

Die Fläche 04 liegt am Grünen Weg (zwischen alter B112 und Bahnhofstraße, Flur 1, Flurstück 71/2). Die Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem Geltungsbereich des rechtskräftigen FNP ist dieser Bereich als Grünfläche dargestellt.

Die Gemeinde Ziltendorf ändert die betreffenden Flächen von Grünfläche in Wohnbaufläche.

Die Verkehrserschließung ist gesichert.

Die Änderungsfläche ist über örtliche Straßen an das regionale Straßennetz angebunden.
Die Anbindung an das zentrale Trinkwassernetz ist gegeben.
Eine Anbindung an das zentrale Schmutzwasser-Entsorgungsnetz ist ebenfalls gegeben.
Der Anschluss an das Elektroenergienetz ist gegeben.

6 Vorläufiger Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP

6.1 Einleitung und Ziele des Umweltschutzes

In die Umweltprüfung werden die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung integriert.

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

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

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

Fachgesetze mit Aussagen zu den Zielen des Umweltschutzes:

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

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

1. Landschaftsprogramm

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

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

Menschen / Bevölkerung

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

Schutzgebiete

Die Änderungsflächen selbst liegen nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Mehrere Schutzgebiete befinden sich in östlicher und westlicher Richtung. Diese Schutzgebiete sind so weit entfernt, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist.

Art des Schutzgebietes	Name	Lage bezüglich der Änderungsfläche
FFH	Oder-Neiße Ergänzung	nach Osten
SPA	Mittlere Oderniederung	nach Osten
FFH	Mittlere Oderniederung	nach Osten
NSG	Mittlere Oder	nach Osten
LSG	Ehemaliges Grubengelände Finkenheerd	nach Westen
SPA	Mittlere Oderniederung	nach Westen

Tiere und Pflanzen

Die geplanten Änderungsflächen liegen nicht innerhalb dieser besonders wertvollen Bereiche.

Abgeleitet von der Biotopausstattung der Flächen sind keine besonders schutzwürdigen Arten zu erwarten

Geologie / Boden

Entsprechend der landschaftsgeographischen Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ 1962) gehört die Gemeinde Ziltendorf überwiegend zur naturräumlichen Haupteinheit 828, dem Fürstenberger Odertal. Die Ortslage Ziltendorf befindet sich am Odertalrand und im Übergangsbereich zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung (Haupteinheit 820).

Der Lage am überwiegend diluvial geprägten Talrand entsprechend tragen die Bauflächen Sand- bzw. sandige Lehmböden.

Die Flächen liegen etwa 5 – 10 m über der Tallage der Ziltendorfer Niederung.

Wasser / Oberflächenwasser

Im Bereich der Änderungsflächen befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasser / Grundwasser

Die Auswertung des hydrogeologischen Kartenwerkes der DDR im Maßstab 1:50.000 (HK 50) lässt für das Grundwasser im Bereich der Planflächen recht einheitliche Verhältnisse erkennen. Das oberflächennahe Grundwasser steht zwischen 5 und 10 Metern unter Flur an. Das erste nutzbare Grundwasser (erster geschützter GWL) ist meist erst in einer Teufenlage von 40 bis 60 Metern zu finden.

Klima / Luft

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

Die wenige Kilometer nördlich von Ziltendorf gelegene Wetterstation Frankfurt/Oder weist langjährige Mittel der Temperatur von - 1,2°C im Januar und + 18,1°C im Juli aus; das Jahresmittel liegt bei + 8,6 °C.

Hinsichtlich der Niederschläge weist die benachbarte Station Brieskow-Finkenheerd im langjährigen Mittel 556 mm als Niederschlagssumme aus; der monatliche Spitzenwert wird im Juli mit 78 mm erreicht, gefolgt von den Monaten Juni, Mai und August mit jeweils 59, 53, und 51 mm.

Landschaft

Die Flächen befinden sich verteilt innerhalb der Ortslage von Ziltendorf.

Die meist entstehenden Lückenschließungen passen perfekt in das Landschaftsbild und lassen sich später auch nicht mehr als Fremdkörper oder Neubau identifizieren.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Änderungsbereiche befinden sich nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

Die weiteren Gliederungspunkte des Umweltberichtes mit Auswirkungsprognose und Nullvariante werden in Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf bei der Bearbeitung des Entwurfes der 3. Änderung des FNP Ziltendorf ergänzt.