

von: **Bauamt**

| | | | | | |
|----------------------|--------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------|--------------------|
| Bürgermeister | Rechts- und Personalamt | Kämmerei | Bauamt | Wirtschaftsförderung | Ordnungsamt |
| | | | | | |

für

| Beratungsfolge: | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------|
| Gremium | Datum Sitzung | Zuständigkeit | Abstimmung (J/N/E) | TOP |
| Ortsbeiräte Glienick, Horstfelde, Kallinchen, Lindenbrück, Nächst Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Schünow, Wünsdorf und Zossen | | Anhörung und Stellungnahme | | Ö |
| Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen | 31.08.2022 | Beratung und Empfehlung | | Ö |
| Hauptausschuss der Stadt Zossen | 14.09.2022 | Beratung und Empfehlung | | Ö |
| Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen | 21.09.2022 | Entscheidung | | Ö |

Betreff:

Offenlagebeschluss für den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den vorliegenden Entwurf mit den dargestellten Änderungsflächen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt
- oder
2. den vorliegenden Entwurf mit den laut Protokoll geänderten Darstellungen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt
- und
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Bestätigung nach Beschlussfassung | Bestätigung nach Beschlussfassung |
| Bürgermeisterin | Vors. d. Stadtverordnetenversammlung |

Begründung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegungszeitraum vom 04.06.2020 bis 16.07.2020) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vom 02.06.2020 bis 06.07.2020) finden folgende Lfd.-Nr. **keine Berücksichtigung mehr im Verfahren der 3. Änderung: Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39.**

Nach dem Beschluss (Nr. 098/21) der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 16.09.2021 wurden die o. g. lfd.-Nr. aus dem Verfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen genommen. Nachfolgend werden die folgenden Belange und Gründe kurz genannt:

Lfd.-Nr. 1: bewirtschaftete Ackerflächen (erhebliche Auswirkungen)

Lfd.-Nr. 2: Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Vermeidung von Splittersiedlung), Nähe FFH-Gebiet

Lfd.-Nr. 3: gesonderte Herausnahme mit Beschluss 007/22 in dem keine weitere Entwicklung gewünscht ist

Lfd.-Nr. 4: forstrechtliche Belange sowie geschützte Biotope (Feuchtwiese) und hoher Grundwasserstand, Grasland auf Niedermoorböden und Laubholzbeständen

Lfd.-Nr. 7: liegt unter Darstellungskraft sowie Überschneidungen von Flächensignaturen

Lfd.-Nr. 12: neue Planungsalternative (vgl. Lfd.-Nr. 40) sowie bergbaurechtliche Belange

Lfd.-Nr. 15, 17, 19, 22, 25: waren bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt

Lfd.-Nr. 27: Hierzu wurde ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes vorgenommen (3.1. Änderung des FNP, bereits rechtsverbindlich seit dem 12. Mai 2021)

Lfd.-Nr. 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39: Waren bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Somit verbleiben 22 Änderungsflächen in der 3. Änderung des FNP's. Im Verfahren für das weitere Verfahren übrig. Im Verfahren wurden von 3 Bürgern Stellungnahmen abgegeben, welche die 22 übrigen Änderungsbereiche betrifft:

Bürger 1 bezieht Stellung zur lfd.-Nr. 14, die zur Folge hat, dass dies wieder ins Planverfahren aufgenommen wird. Die Fläche stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen dar.

Bürger 2 nahm zu den lfd.-Nr. 20, 21, 23 Stellung die lfd.-Nr. 20 stellt lediglich eine Korrektur der aktuellen Bestandssituation dar. Die lfd.-Nr. 21 begründet ihre Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ und des nur eingeschränkten Vorhandenseins von Bauland im Stadtgebiet. Des Weiteren wird hiermit ein städtebaulicher Missstand behoben. Die lfd.-Nr. 23 beinhaltet ebenfalls ein parallel stattfindendes Bebauungsplanverfahren, welches die Zielsetzung hat Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Das Gebiet soll dem vorhandenen Charakter nach entwickelt werden. Das Verfahren ruht derzeit bis sich die Planungsarbeiten im FNP nicht mehr ändern. Eine Anpassung der Bautiefe auf die lfd.-Nr. 23 ist nicht zu entsprechen, da hier sonst Flächen betroffen wären, die für Maßnahmen für die Entwicklung, dem Schutz und der Pflege von Natur und Landschaft vorbehalten sind. Bei der Sportplatzfläche handelt es sich um eine Brachfläche,

der eine neue Nutzung zugeführt wird.

Bürger 3 (aufgrund nicht eingehaltener Frist bei Abgabe der Stellungnahme, bleibt diese zunächst unberücksichtigt) bezieht sich auf die lfd.-Nr 18. Diese wurde im FNP lediglich begradigt bzw. korrigiert. Der Bürger bezog sich auf die angrenzende Fläche für Maßnahmen für die Entwicklung, dem Schutz und der Pflege von Natur und Landschaft. Diese Fläche wurde festgelegt, um die Sicherstellung von offenen und un bebauten Flächen für den Biotopverbund sicherzustellen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die durch eine anthropogene Nutzung der Natur und Landschaft entzogen und überwiegend aufgelassen wurden. Bevor eine Fläche in Anspruch genommen werden kann, wird sie auf ihre Verfügbarkeit hin überprüft. Eine weitere Bepflanzung ist innerhalb der Maßnahmenfläche nicht verboten. Der Flächennutzungsplan weist für die betroffene Fläche weiterhin die Nutzung als Fläche für Landwirtschaft aus.

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlagen:

Planzeichnung 3. Änderung FNP

Begründung 3. Änderung FNP

Umweltbericht 3. Änderung FNP August 2022

Anlage: Verkehrsplanerische Kurzdarstellung

Anlage: Schalltechnisches Gutachten

Auswertung Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 (1) BauGB

Auswertung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB

Fortschreibung Landschaftsplan

Entwicklungskonzept 3. Fortschreibung



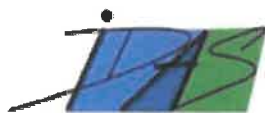
Stadt Zossen

**3. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Stadt Zossen**

Begründung

Entwurf

August 2022



**IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957-0
Fax 03371 68 957-29**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Planungsgegenstand | 4 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 4 |
| 1.2 | Einordnung des Plangebietes | 4 |
| 2 | Planungsvorhaben | 4 |
| 2.1 | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 2.2 | Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans | 8 |
| 2.3 | Artenschutz | 9 |
| 2.4 | Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung | 9 |
| 2.5 | Verfahrensablauf | 10 |
| 2.6 | Beabsichtigte Änderung | 11 |
| 2.6.1 | Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche) | 11 |
| 2.6.2 | Lfd.-Nr. 6 (Verkehrsfläche) | 13 |
| 2.6.3 | Lfd.-Nr. 8 (Wohnbaufläche) | 15 |
| 2.6.4 | Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche) | 17 |
| 2.6.5 | Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche) | 18 |
| 2.6.6 | Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche) | 20 |
| 2.6.7 | Lfd.-Nr. 13 (gemischte Baufläche) | 22 |
| 2.6.8 | Lfd.-Nr. 14 (Wohnbaufläche) | 23 |
| 2.6.9 | Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche) | 24 |
| 2.6.10 | Lfd.-Nr. 18 (Wohnbaufläche) | 31 |
| 2.6.11 | Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche) | 32 |
| 2.6.12 | Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche) | 33 |
| 2.6.13 | Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche) | 37 |
| 2.6.14 | Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche) | 40 |
| 2.6.15 | Lfd.-Nr. 26 (Wohnbaufläche) | 42 |
| 2.6.16 | Lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche) | 44 |
| 2.6.17 | Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche) | 45 |
| 2.6.18 | Lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche) | 48 |
| 2.6.19 | Lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche) | 50 |
| 2.6.20 | Lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche) | 52 |
| 2.6.21 | Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche) | 54 |
| 2.6.22 | Lfd.-Nr. 41 Nachrichtliche Übernahme (Fläche für Wald) | 60 |
| 2.6.23 | Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“ | 60 |
| 2.7 | Zusammenfassung (Flächenbilanz) | 61 |
| 3 | Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP | 62 |
| 3.1 | Altlasten und Kampfmittel | 62 |
| 3.2 | Immissionsschutz | 62 |

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------|----|
| 3.3 | Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen..... | 62 |
| 3.4 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 63 |
| 3.5 | Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen..... | 63 |
| 3.6 | Stadtplanerische Auswirkungen | 64 |
| 3.7 | Infrastrukturelle Auswirkungen..... | 64 |
| 3.8 | Soziale Auswirkungen | 65 |
| 4 | Umweltbericht | 65 |
| 5 | Landschaftsplan..... | 65 |
| 6 | Verfahrensvermerke..... | 67 |
| 7 | Rechtsgrundlagen..... | 68 |
| 8 | Anhang..... | 69 |
| 9 | Anlagen..... | 69 |

Tabellen

| | | |
|---------|---------------------------------------------------------------|----|
| Tab 1.: | Flächenbilanz der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen“ | 61 |
|---------|---------------------------------------------------------------|----|

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in der öffentlichen Sitzung am 13. März 2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss umfasste 39 Änderungen bzw. Erweiterungsflächen (Beschluss-Nr. 026/19).

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen sind die 39 Änderungsflächen dahingehend zu prüfen, welche Flächen davon städtebaulich nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie nach den öffentlichen Belangen entwickelbar sind und als Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen aufgenommen werden können.

Darüber hinaus ist es erforderlich einen Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

1.2 Einordnung des Plangebietes

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen befinden sich im Gesamtgebiet der Stadt Zossen. Das Stadtgebiet umfasst die Gemarkung Zossen, Dabendorf, Wünsdorf, Zehrendorf, NeuhoF, Lindenbrück, Zesch am See, Kallinchen, Schöneiche, Glienick, Nunsdorf, Horstfelde, Schünow und Nächst Neuendorf mit einer Fläche von rund 17.957 ha.

2 Planungsvorhaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 13. Mai 2019 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II Nr. 35) verkündet und ist damit in Kraft getreten. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Für die Stadt Zossen selbst sind im Zuge des Flächennutzungsplanes insbesondere folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** als wesentlich anzusehen:

Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel:

Grundsätze: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. (G 2.2 LEP HR).

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). (G 2.8 LEP HR)

Ziele: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). (Z 2.6 LEP HR).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). (Z 2.7 LEP HR).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevante Sortimenten gem. Tabelle 1 Nummer 1.2 des LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gem. Tabelle 1 Nr. 2 des LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gem. Tabelle 1 Nr. 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. (Z 2.13 Abs. 1 und 2 LEP HR).

Zentrale-Orte-System:

Grundsatz: Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden. (G 3.2 LEP HR)

Ziele: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum. (Z 3.6 Abs.1 LEP HR)

Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung; hierzu können zum Beispiel Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung, Einrichtungen im Sozial- und Gesundheitsbereich sowie größere Anlagen im Bereich von Freizeit und Sport zählen. Darüber hinaus sind Mittelzentren gegebenenfalls auch Standorte weiterer Dienstleistungseinrichtungen wie größerer Behörden, von einem Schulangebot, das zur allgemeinen Hochschulreife führt (Schulen der Sekundarstufe II), Gerichten, Banken, Facharztpraxen, hochwertigen Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Auch haben sie in der Regel eine herausgehobene Bedeutung als Arbeitsmarktstandorte und für die regionale Verkehrsverknüpfung.

Mittelzentren versorgen als Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit räumlich gebündelt bereitgestellten öffentlichen und privaten Waren- und Dienstleistungsangeboten des gehobenen Bedarfes. Mittelzentren übernehmen damit gehobene Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen.

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Grundsätze: 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. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (G 5.1 LEP HR).

In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden. (G 5.8 LEP HR).

Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen. (G 5.9 LEP HR).

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. (G 5.10 LEP HR).

Ziele: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen. (Z 5.2 LEP HR).

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. (Z 5.3 LEP HR).

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Z 5.4 LEP HR).

Im Weiteren Metropolenraum sind die Ober- und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten, hier die Stadt Zossen als Mittelzentrum, ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich. (Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR).

Steuerung der Freiraumentwicklung:

Grundsatz: *Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung. (G 6.1 LEP HR).*

Ziele: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern, Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung, dass die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und die Inanspruchnahme

minimiert wird, in folgenden Fällen möglich: für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht, für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

Regionalplanerische Belange

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt, dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 erfolgte am 27. Juni 2019 und beinhaltet als Gesamtplan auch die Planungsabsicht, Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu treffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Die Aufforderung der ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen, Aufschluss über diejenigen von ihnen beabsichtigen oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ROG) ist anschließend mit Fristsetzung zum 29. Februar 2020 erfolgt.

Zudem hat die Regionalversammlung auf der Sitzung am 30. Januar 2020 mit Beschluss 01/05/01 die Aufstellung eines Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einstimmig beschlossen.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung am 02. April 2020 mit Beschluss 02/04/01 gebilligt.

Die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einschließlich Umweltbericht wurden auf der Sitzung der Regionalversammlung mit Beschluss 02/04/02 am 02. April 2020 beschlossen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Stadt Zossen ist in der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionaler Schwerpunkte“ als Mittelzentrum gem. den Zielen 3.6 Abs. 1 und 2 des LEP HR definiert. Grundfunktionale Schwerpunkte wurden aufgrund der Festlegung des Mittelzentrums der Stadt Zossen nicht definiert.

In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Hinweis: Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit seiner Begründung, den ergänzenden Unterlagen sowie dem Umweltbericht lag vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 öffentlich aus.

2.2 Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen sieht nachfolgend Leitbilder vor, die die vorgesehene Entwicklung allgemein und grob definieren. Grundsätzlich soll sie sich am Bestand orientieren, dessen Qualitäten weiterentwickeln sowie bestehende bzw. zu erwartende Probleme möglichst mindern oder beseitigen.

1. Die Stadt Zossen hat eine vergleichsweise hohe Lagegunst. Die Stadt ist insbesondere von Berlin aus gut erreichbar und liegt eingebettet in einem vielfältig strukturierten ländlichen und naturnahen Landschaftsraum. Die sich aus den harten und weichen Standortfaktoren ergebenden Potentiale gilt es im Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden herauszuarbeiten, zu nutzen und weiterzuentwickeln.
2. Die Stadt Zossen plant eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Stärkung seiner Funktion als Mittelzentrum.
3. Die Stadtentwicklung muss sich neuen Herausforderungen stellen. Ein Anstieg des Altersdurchschnitts der Bevölkerung erfordert neue geeignete Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklungspolitik.
4. Zossen ist eine attraktive Stadt mit eigenem unverwechselbarem Profil. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit/Erholung und Kultur in vielfältig gestalteten und genutzten Räumen ergeben das unverwechselbare Gefüge der Gesamtstadt. Die Stadtentwicklung soll die Identität und die Attraktivität von Zossen stärken.
5. Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit Priorität auf die Kernstadt bzw. die Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt: Eine Nachfrage nach Flächen für das Wohnen und die wirtschaftliche Entwicklung wird es auch weiterhin geben. Dafür ist ein angemessenes Flächenangebot bereitzustellen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber das attraktive Erscheinungsbild der Stadt nicht beeinträchtigen, umweltverträglich sein und keine unangemessenen Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur nach sich ziehen. Priorität hat daher die Nutzung von Wachstumsreserven auf vorhandenen städtebaulich integrierten Siedlungsflächen.
6. Sowohl die Teile der Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt als auch die Dörfer sind wesentliche Bestandteile der Stadt. Die verschiedenen Teilräume sind unabdingbar für den strukturellen und funktionalen Zusammenhalt der Stadt und die Identifikation der Bürger. Die vorhandenen städtebaulichen Eigenarten der einzelnen Teilräume sollen daher erhalten und gefördert werden. Dazu gehört insbesondere die Sicherung der gewachsenen Strukturen in den historischen Ortskernen. Die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen soll weiterhin erkennbar bleiben.
7. Als Mittelzentrum hat Zossen die Aufgabe für seinen Mittelbereich (bestehend aus den Gemeinden Zossen, Rangsdorf, Baruth/Mark, Am Mellensee) die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung zu konzentrieren. Dazu gehören insbesondere:
 - Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
 - Einzelhandelsfunktionen,
 - Kultur- und Freizeitfunktionen,
 - Verwaltungsfunktionen,
 - Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
 - überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die vorhandenen Angebote dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und wenn nötig in den defizitären Bereichen qualifiziert werden.

8. Die Entwicklung der ehemals „verbotenen Stadt“ Wünsdorf/ Waldstadt stellt eine besondere städtebauliche Herausforderung dar, der sich die Stadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung stellt. Die erfolgreich begonnene Entwicklung der Garnisonsstadt zu einem lebenswerten Teil der Stadt Zossen mit überregionaler

- Bedeutung insbesondere als Kulturstandort, aber auch als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Freizeit, soll u.a. durch die stetige Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf Zehrendorf (EWZ) unterstützt werden.
9. Zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zossen gehört auch, den Aspekten des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Eine intakte Umwelt ist die Grundlage nicht nur für das menschliche Leben. Außerdem ist sie ein immer wichtiger werdender weicher Standortfaktor. Die Stadt Zossen will ihre naturräumlichen Potenziale bewahren und entwickeln. Dazu zählt u.a. der Erhalt von Kaltluftschneisen, von Lebensräumen für geschützte Arten und (Nah-) Erholungsgebieten, aber auch die Förderung regenerativer Energien (insbesondere durch Solaranlagen). durch die Darstellung von entsprechenden Sondergebieten.
 10. Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des nahe gelegenen Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) an der südlichen Stadtgrenze Berlins wird Zossen als Unternehmensstandort und Wohnort in der Hauptstadtregion eine noch wichtigere Rolle spielen. Die erwarteten Entwicklungsimpulse sollen aufgenommen werden und finden ihre Entsprechung insbesondere in der Vorhaltung neuer Wohnbau- und gewerblicher Bauflächen.
 11. Die naturräumlichen Potenziale, insbesondere die Seenlandschaft, aber auch das kulturelle Erbe, insbesondere auf dem Gebiet der Waldstadt Wünsdorf sollen zukünftig touristisch noch besser als bisher erschlossen und genutzt werden.

2.3 Artenschutz

Auf der Ebene der Bauleitplanung (hier FNP) ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernissen steht bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind.

Daher werden im Umweltbericht weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes beleuchtet und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abgeleitet, um zu verhindern, dass die Verbote später auf der Vorhabenebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führen.

2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) hat als Betriebsführungsgesellschaft des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) Königs Wusterhausen, des Wasserver- und Abwasserentsorgungszweckverbandes Region (WARL) sowie des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) mit Ihrem Schreiben vom 16.07.2020 keine grundsätzlichen Einwände bzw. Bedenken gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen geäußert.

Dabei betreffen die beabsichtigten Änderungen mit der Lfd.-Nr. 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 29, 30 und 33 bis 35 sowie 40 das Verbandsgebiet KMS. Die Lfd.-Nr. 26 betrifft das Verbandsgebiet des MAWV.

Eine Betroffenheit des WARL ist aus der Aufstellung der geplanten Änderungen nicht ersichtlich.

Die DNWAB weist des Weiteren darauf hin, dass zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Groß Schulzendorf des WARL ein neues Wasserschutzgebiet festgesetzt wird. Das geplante Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf umfasst nach neuer Festsetzung die Ortsteile Groß Schulzendorf, Nunsdorf und Schünow der Stadt Zossen – es ist festzuhalten, dass eine Verschiebung/Verlagerung des Wasserschutzgebietes in Richtung Süden erfolgt.

Da es sich bei dem Verfahren um ein laufendes Verfahren handelt, können derzeit keine abschließenden Äußerungen bzgl. der Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bzw. dessen Änderungen getroffen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass

mit der Neufestsetzung bzw. der Veränderung des Wasserschutzgebietes und den damit verbundenen Schutzbestimmungen bestimmte Handlungen für verboten oder nur beschränkt zulässig erklärt werden.

2.5 Verfahrensablauf

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegungszeitraum vom 04.06.2020 bis 16.07.2020) und der Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vom 02.06.2020 bis 06.07.2020) finden folgende Lfd.-Nr. **keine Berücksichtigung mehr im Verfahren der 3. Änderung: Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39.**

Nach dem Beschluss (Nr. 098/21) der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 16.09.2021 wurden die o.g. Lfd.-Nr. aus dem Verfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen genommen. Nachfolgend werden die folgenden Belange und Gründe kurz genannt:

Lfd.-Nr. 1:

bewirtschaftete Ackerflächen (erhebliche Auswirkungen)

Lfd.-Nr. 2:

Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Vermeidung von Splittersiedlung), Nähe FFH-Gebiet.

Lfd.-Nr. 3:

Gesonderte Herausnahme mit Beschluss 007/22 in dem keine weitere Entwicklung gewünscht ist.

Lfd.-Nr. 4:

Forstrechtliche Belange sowie geschützte Biotope (Feuchtwiese) und hoher Grundwasserstand, Grasland auf Niedermoorböden und Laubholzbeständen.

Lfd.-Nr. 7

Liegt unter Darstellungskraft sowie Überschneidungen von Flächensignaturen.

Lfd.-Nr. 12:

Neue Planungsalternative (vgl. Lfd.-Nr. 40) sowie bergbaurechtliche Belange.

Lfd.-Nr. 15:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 17:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 19:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 22:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 25:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 27:

Hierzu wurde ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes vorgenommen (3.1. Änderung des FNP, bereits rechtsverbindlich seit dem 12. Mai 2021)

Lfd.-Nr. 28:
War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 31:
War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 32:
War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 36:
War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.



Lfd.-Nr. 37:
War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 38:
War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 39:
War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

2.6 Beabsichtigte Änderung

2.6.1 Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 5 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: GT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  |  | Flächengröße: 0,17 ha WE (= 14 WE/ha) 2 WE |
| Fläche für die Landwirtschaft | Wohnbaufläche | |

Die dargestellte Fläche im rechtsverbindlichen FNP umfasst eine Fläche für die Landwirtschaft. Eine Ackernutzung wird nicht betrieben.

Entsprechend dem Charakter der Änderungsfläche grenzen Wohnbauflächen an. Nördlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Westlich erstreckt sich die Bahntrasse (ca. 50 m Entfernung). Die geplante Wohnbaufläche schließt gem. Z 5.2. Abs. 1 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an. Insgesamt handelt es sich bei der Änderungsfläche für die 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Dem Ziel die Entwicklung vorrangig entlang der Bahnlinie zu vollziehen, wird damit entsprochen (Entfernung zum Bahnhof Dabendorf ca. 1.300 m). Auch das Ziel die Peripherie der Stadt dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln wird nachgekommen. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine

Arrondierung am Rande des Ortes sowie um eine Begradigung entlang der Gemeindestraße (Korrektur).

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 5 gilt teilweise als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen – hier vollumfängliche Erschließung in Richtung ‚Kastanienallee‘.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln“.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbauflächen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 5 ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich wird – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Die Änderungsfläche berührt keine FFH-Gebiete. Jedoch befindet sich das FFH-Gebiet „Dünen Dabendorf“ 130 m nördlich der Änderungsfläche.

Vom Land Brandenburg wurden Vogelschutzgebiete (SPA) benannt, die Artikel 4 Abs. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie entsprechen. Für den Raum Zossen Dabendorf wurden keine Vogelschutzgebiete gemeldet.

Die Änderungsfläche liegt auch außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG).

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (hier Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Denkmalschutzrecht:



Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Die geplante Wohnbaufläche verläuft entlang der Goethestraße. Der Bereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 im nachgeordneten Verfahren muss dringend geprüft werden. Zusätzlich sollte auch in der nachfolgenden Planung auf die Verkehrsimmissionen der westlich angrenzenden Bahntrasse (ca. 160 Entfernung) eingegangen werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionswerte für gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse überschritten werden. Daher sind in der nachfolgenden Planung (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) die Immissionsgrenzwerte zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu nennen. Diese Einschätzung wird mit der Stellungnahme vom 08.07.2020 des Landesamtes für Umwelt (LfU) bestätigt und unter der Voraussetzung, dass in der nachfolgenden Planungsebene sich mit der Thematik detailliert auseinandergesetzt wird, die Umsetzung in Aussicht gestellt.

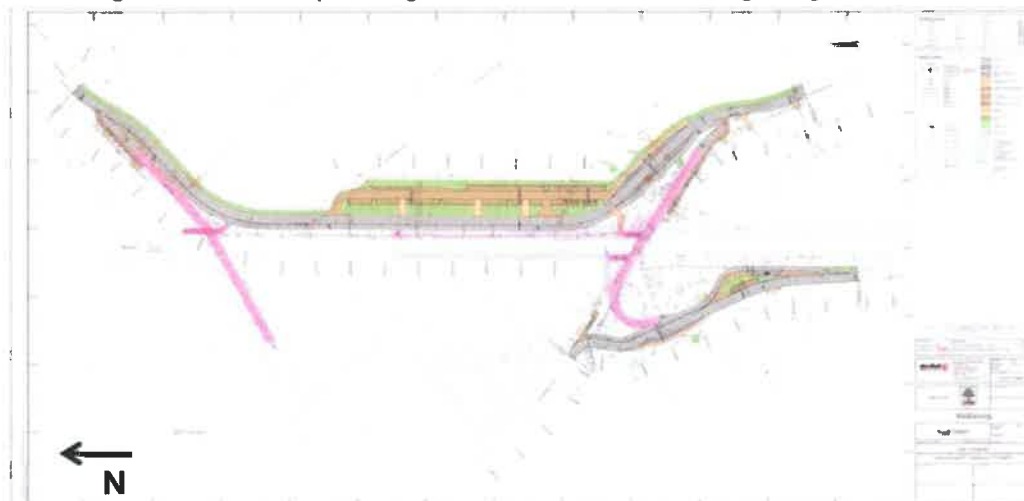
2.6.2 Lfd.-Nr. 6 (Verkehrsfläche)

| Lfd.-Nr. 6 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ortsteil: GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> |  <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P&R</p> | <p>Flächengröße: 0,67 ha</p> |

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen der Goethestraße und der Brandenburger Straße, östlich der Bahntrasse. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt die Fläche zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Zuge der Planung der Deutschen Bahn (DB) soll das Vorhaben Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park & Ride (P & R) umgesetzt werden.

Nachfolgend ist die Vorplanung der Park & Ride Nutzung dargestellt:



Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich und südlich davon zentrale öffentlichen Anlagen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 6 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der geplanten Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung ist augenscheinlich nicht erforderlich. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Hinsichtlich der geplanten verkehrstechnischen Erschließung (hier Herstellung von Zufahrtstraßen, Parkflächen etc.) ist der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Anlagenbestand hinreichend zu beachten - d.h. eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.



Inwieweit mit der Umsetzung zur Errichtung der geplanten Verkehrsanlagen auch die Realisierung von Hochbauten bzw. Ingenieurbauwerken geplant ist, ist aus den Unterlagen zur Vorplanung der Verkehrsanlagen nicht ersichtlich. Jedoch gilt auch hier, dass der Anlagenbestand hinreichend zu beachten ist - d.h. ein Überbauen der Anlagen mit Hochbauteilen bzw. Ingenieurbauwerken ist grundsätzlich unzulässig.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Immissionsschutz:

„Anlagen des Ruhenden Verkehrs“ (Parkplätze/Stellflächen) sind geeignet schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) z.B. TÜrensclagen, Anlassen des Motors, Stimmengewirr, An und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb i.S. des § 3 Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu verursachen. Anders als Geräusche des fließenden Verkehrs sind Immissionen von Stellflächen ungleichmäßig und teilweise informationshaltig. Daher werden sie tendenziell den Anlagengeräuschen und somit der Beurteilung gem. TA Lärm zugeordnet. In unmittelbarer Nähe der Änderungsfläche befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Nutzungen. Auch hier hat das LfU mit seiner Stellungnahme vom 08.07.2020 keinen grundsätzlichen Einwand zur Flächenänderung geäußert. Allerdings wurde der Hinweis erbracht, dass die Auswirkungen von Parkplätzen auf die Schutzgüter nicht zu vernachlässigen sind.

2.6.3 Lfd.-Nr. 8 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 8 | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: Zossen, südlich Trappenweg | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Sonderbaufläche „Erholung“</p> |  <p>Wohnbaufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,70 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 10 WE</p> |

Die Fläche liegt nördlich der Stadt Zossen in Richtung Dabendorf. Nördlich der Änderungsfläche erstreckt sich der Trappenweg.

Die Zielsetzung der Stadt ist die Umwandlung von Kleingartenanlagen in eine Wohnbaufläche. Der betroffene Siedlungsrand erreicht hier eine Anpassung bezüglich auf das angrenzende Siedlungsgebiet (westlich). Insofern handelt es sich hierbei um eine gewisse Abrundung bzw. die Vervollständigung des Gebietscharakters.

Die geplante Wohnbaufläche schließt gem. Z 5.2. Abs. 1 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an und berücksichtigt zudem das Z 5.3 des LEP HR. Dabei heißt es, dass die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Das ist hier der Fall.

Des Weiteren ist an dieser Stelle anzumerken, dass von Seiten der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg kein Zielverstoß des LEP HR festgestellt werden konnte. Zwar erfolgte der Hinweis, dass die Lfd.-Nr. 8 ein geringfügiges überschneiden des Freiraumverbunds (Ziel 6.2 LEP HR) besteht, aber aufgrund des Planungsmaßstabes bzw. Randunschärfe der Darstellungen im LEP HR dies zu keinen Konflikten bzw. Verstößen führt.

Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 8 werden die Belange des KMS berührt.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 8 ist bereits trinkwassertechnisch erschlossen sowie sind die Parzellen südlich des ‚Trappenweges‘ größtenteils über Hausanschlüsse an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung des KMS angeschlossen. Für den Anschluss weiterer Grundstücke gilt – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen wird darauf hingewiesen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 8 – OT Zossen, südlich Trappenweg angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der

vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.

Insgesamt handelt es sich bei der Änderungsfläche für die 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen auch um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf, die bereits gegeben ist. Auch das Ziel die Peripherie der Stadt dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln wird nachgekommen. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Arrondierung am Rande des Ortes.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Die Änderungsfläche berührt das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“ (Tangierung östlich). Vom Land Brandenburg wurden Vogelschutzgebiete (SPA) benannt, die Artikel 4 Abs. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie entsprechen. Für den Raum Zossen Dabendorf wurden keine Vogelschutzgebiete gemeldet.

Die Änderungsfläche tangiert östlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“, eine Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden.

Des Weiteren liegt auch südöstlich das Naturschutzgebiet „Prierow See“, eine Beeinträchtigung kann auch hier ausgeschlossen werden, da das Vorhaben des Änderungsbereiches das Naturschutzgebiet nicht berührt.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (hier Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.



Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange können ausgeschlossen werden.

2.6.4 Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche)


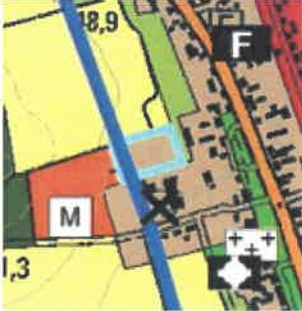
| Lfd.-Nr. 9 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> |  <p>Wohnbaufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,11 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 2 WE</p> |

Bei der Änderung handelt es sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Dabei werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“ nachrichtlich übernommen. Der eben genannte Bebauungsplan wurde am 04.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen als Satzung beschlossen und im Amtsblatt vom 09.12.2019 bekanntgemacht, seitdem ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen – weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 9 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt. Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange nicht betroffen, wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

2.6.5 Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche)

| Lfd.-Nr. 10 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Glienick, an der Motocross-Anlage | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> |  <p>Gemischte Baufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,65 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) 4 WE</p> |

Die Fläche liegt westlich des Ortes Glienick und grenzt an die Sonderbaufläche „Motocross“. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Zielsetzung der Stadt ist an dieser Stelle eine Arrondierung der gemischten Bauflächen zu schaffen. Dementsprechend erreicht der betroffene Siedlungsrand hier eine Anpassung bezüglich des Siedlungsgebietes (westlich).

Die geplante gemischte Baufläche schließt gem. Z 5.2. Abs. 1 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 werden die Belange des KMS berührt.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen wird darauf hingewiesen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 – GT Glienick angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Der zu ändernde Bereich befindet sich nach Kartenlage der Unteren Wasserbehörde noch teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß Schulzendorf. Das Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf basiert noch auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0048 und wird derzeit durch die Landesregierung neu festgelegt. Die Zuständigkeit liegt beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK). Die Ausgrenzung des Schutzgebietes wird konkretisiert (hier durch den notwendigen Schutz einer dritten Brunnengalerie vergrößert) und die Verbote werden den jetzigen Gegebenheiten und Nutzungen angepasst bzw. aktualisiert. Das Verfahren läuft bereits seit vielen Jahren. Die öffentliche Auslegung und Abwägung, die von der Unteren Wasserbehörde durchgeführt wurde, ist abgeschlossen. Zukünftig wird der Änderungsbereich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes liegen.

Hier wären dann folgende Verbote u.a. wirksam:

- die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher un bebauter Gebiete vorgesehen wird,
- die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen
 - a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und
 - b) die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt;
- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, hier insbesondere Bohrungen, welche die gering leitende Deckschicht über oder unter dem genutzten Grundwasser verletzen können, u. a. für Brunnen, Bohrungen für Wärmepumpen und Grundwassermessstellen

Weiterhin gibt es einen Verbotskatalog, der die Tierhaltung, landwirtschaftliche Nutzung, Abwasserentsorgung, Materialeinsatz beim Straßen- und Wegebau usw., betreffen wird. Eine Auflistung der konkreten Verbote ist aufgrund des Verfahrensstandes noch nicht sinnvoll.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Denkmalschutzrecht:


Denkmalrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Die Änderungsfläche Nr. 10 dient der Arrondierung der Siedlungsstruktur. Mit der Fläche Nr. 10 erfolgt ein Lückenschluss zu der genehmigungsbedürftigen Motocross-Anlage. Mit Realisierung der Planung ist es nicht ausgeschlossen, dass neue potentielle Immissionsort (IO) entstehen. Die für die Motocross-Anlage bislang zu berücksichtigenden IO befinden sich u.a. in der Schulstraße 1 und 3. Immissionskonflikte können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der nachgeordneten Planungsebene bzw. im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen, beispielsweise mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens, zum Schutz vor Immissionen zu treffen.

2.6.6 Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche)

| Lfd.-Nr. 11 | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ortsteil: OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für Landwirtschaft</p> |  <p>Sonderbaufläche „Solaranlagen“</p> | <p>Flächengröße: 5,22 ha</p> |

Die Fläche liegt südlich der Schünower Straße am Ortsteil Horstfelde. Die Änderungsfläche wird zurzeit als Sandtagebau Horstfelde genutzt (Betreiber Fa. HSK). Im südöstlichen Teilbereich des Sandtagebaus befindet sich die Altdeponie „Horstfelde“ des Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV). Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Auf dem Gelände der SBAZV befinden sich Solaranlagen. Aufgrund der Bestandssituation soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert werden. Dabei wird die Fläche für die Landwirtschaft zur Sonderbaufläche „Solaranlagen“ geändert. Aufgrund der Altdeponie wird die Fläche noch als Altlastenfläche gekennzeichnet. Altlasten sind gem. § 2 Abs. 5 Nr. 1

BBodSchG stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert wurden (Altablagerungen). Im FNP ist die Deponie „Horstfelde“ als Altlastenfläche zu kennzeichnen.

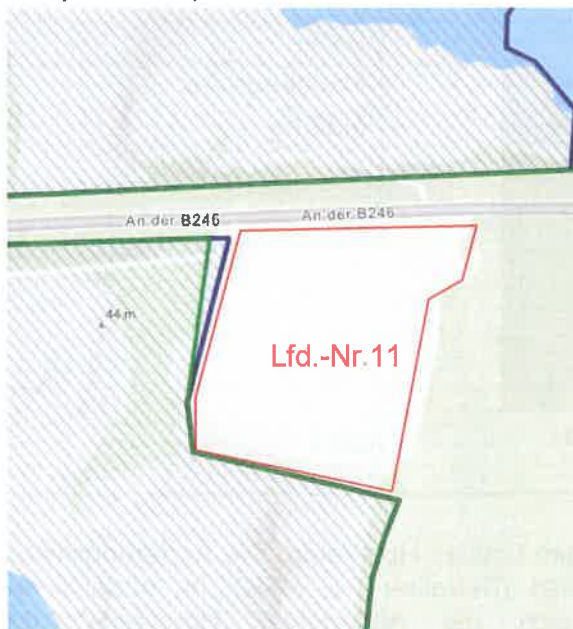
Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich der Schünower, Straße zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserversorgung des KMS – zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 1.000,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 11 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der vorhandenen Sonderbaufläche, Solaranlage ist augenscheinlich nicht erforderlich. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln“.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.


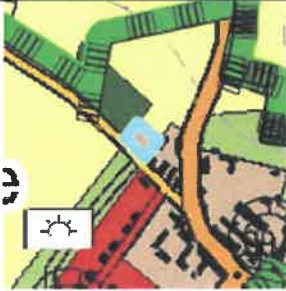
Im Westen tangiert der auf dem Gelände der Altdeponie „Horstfelde“ liegende Änderungsbereich die Grenzen eines gem. Bundesberggesetz (BBergG) zugelassenen Rahmen- und Betriebsplanes des Kiessandtagebaus Horstfelde. Die vorhandenen Rahmen- bzw. Hauptbetriebsplanflächen sind von der Planung nicht betroffen. Eine Überplanung findet nicht statt. In der nachfolgenden Abbildung können die bestehenden Rahmen- bzw. Hauptbetriebspläne im betroffenen Gebiet entnommen werden.



grün-schraffiert = Rahmenbetriebsplan, blau-schraffiert = Hauptbetriebsplan

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange nicht betroffen, wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

2.6.7 Lfd.-Nr. 13 (gemischte Baufläche)

| Lfd.-Nr. 13 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> |  <p>gemischte Baufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,10 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) 1 WE</p> |

Bei der Änderung handelt es sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage einer erteilten Baugenehmigung.

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).



Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich – in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 13 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange nicht betroffen, wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

2.6.8 Lfd.-Nr. 14 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 14 | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  Private Grünfläche |  Wohnbaufläche | Flächengröße: 0,34 ha WE (= 14 WE/ha) 5 WE |

Die Änderungsfläche Lfd.-Nr. 14 befindet sich im Ortsteil Nächst Neuendorf an der Nächst Neuendorfer Landstraße, westlich der Gärtnerei. Westlich und nördlich vom Änderungsbereich selbst sind Wohngebäude vorhanden.

Die Planung steht im Einklang mit Ziel 3.6 und Ziel 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR.

Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Die geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete an. Insgesamt dient die Anpassung des FNP an dieser Stelle der Arrondierung der Siedlungsstruktur

Auch eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung denkbar. Die verkehrliche Erschließung zu den Bestandsgebäuden ist ebenfalls vorhanden. Das Gebiet kann über den Amselweg erschlossen werden.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**Wasserschutzrecht:**

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange im Sinne von Schutzgebieten sind nicht betroffen.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (hier Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:



Konflikte können bzw. Beeinträchtigungen können durch die Bundesstraße B 246 (Verkehrslärm) und von den Betriebsflächen des Erwerbsgartenbaus (Gärtnerei) bestehen.

Nach den Nutzungsarten des Flächennutzungsplanes werden die Grundsätze des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz) eingehalten.

Aufgrund der Bestandsituation, dass im nördlichen Bereich bereits eine Wohnbebauung vorhanden ist, welche bereits den möglichen o.g. Konflikten (B246 sowie der Gärtnerei) ausgesetzt ist, werden die Änderungsflächen als Arrondierung in die 3. Änderung aufgenommen.

Dabei ist für die Errichtung neuer Wohnbauflächen in der nachfolgenden Planungsebene, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren, die Prüfung der schalltechnischen Erfordernisse notwendig. Dabei ist auch zu beachten, dass durch ein Heranrücken von Wohngebäuden an den bestehenden Gewerbebetrieb (Gärtnerei) keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

2.6.9 Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 16 | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Öffentliches Parkanlage Grün;</p> |  <p>Wohnbaufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,42 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 6 WE</p> |

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat für die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes am 23.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ beschlossen.

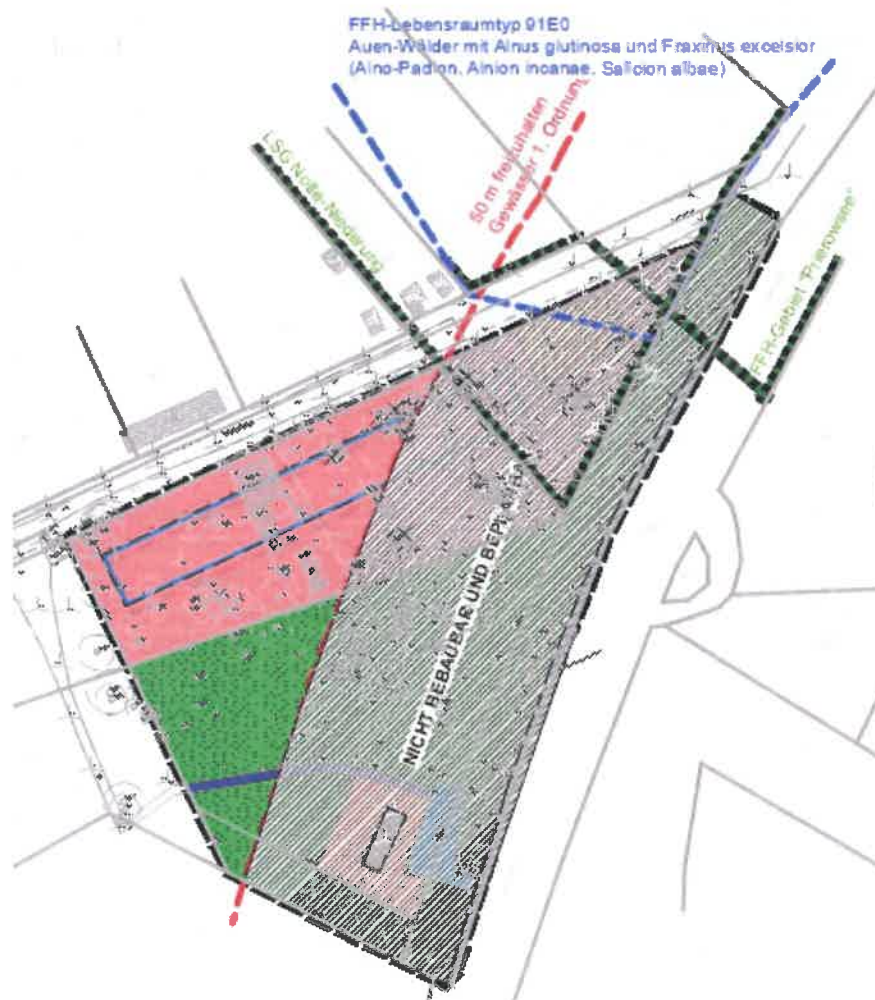
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ liegt südlich der Friesenstraße bis hin zum Nottekanal der Stadt Zossen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Derzeitig wird die Fläche bereits als Wochenend- und Ferienhäuser genutzt. Des Weiteren erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) innerhalb des Plangebiets. Der Nottekanal ist zugänglich. Aufgrund der Ergebnisse der ersten Beteiligungsrunde des o.g. Bebauungsplanverfahrens soll die anthropogenen Flächen, die sich außerhalb des LSG befinden, als Wohnbaufläche in der 3. Änderung aufgenommen werden. Die Thematisierung des „Kleinen Hafens“ also Sonderbaufläche innerhalb des Parkes sollen zu nächst zurückgestellt werden (Begründung siehe unten, unter Wasserschutz und Naturschutz/Schutzgebiete).

Zu beachtende Belange im Verfahren des BP „Wohnen am Stadtpark“:

- Überplanung vom LSG Notte – Niederung (Flurstück 207, Flur 14 Gemarkung Zossen)
- 50m Abstand zum Nottekanal (Keine Überbauung möglich, Flurstück 207 vollständig und 208 teilweise), dies trifft auch auf das Hafenbecken zu
- Überplanung eines FFH-Gebiets (Flurstück 207 & 299/2)
- Notte-Kanal → Lebensraum Fischotter (Machbarkeitsstudie, das keine Beeinträchtigung vorliegt)
- Biotopschutz → Der geplante öffentliche Grünbereich „Parkanlage“ ist als Moor-, Bruch und Auenwald geschützt
- Einwand der Parkanlage (Flurstück 211) → Artenschutzrechtlich als sehr wertvolle und erhaltungswürdiger Auenwald
- Beeinträchtigung des geschützten Moorfrosches (Prüfung auf Zugriffsverbote)

Umgang der Überwindung:

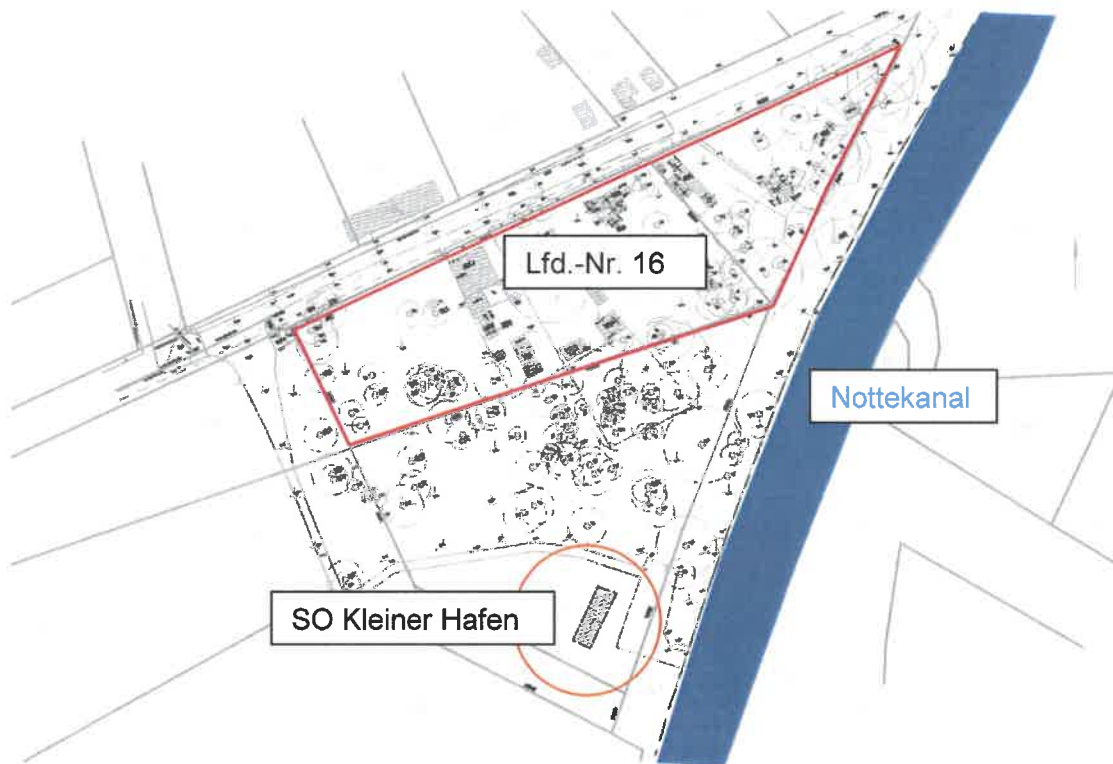
- Herausnahme des Flurstücks 207, 208 und
- Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu prüfen. Es ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen der Planung erheblich beeinträchtigt werden könnte. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Entwicklung des Wohngebietes und insbesondere des Sondergebietes innerhalb des FFH-Gebietes geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes und damit der zu schützenden LRT zu bewirken.



Vorentwurfsstand vom 14.04.2020

Exkurs:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollten bzw. sollen immernoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht und gesichert werden. Dabei sollen und werden zum großen Teil die bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser überplant. Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche, der Parkanlage sowie der Zugang zum Nottekanal sollten ebenfalls gesichert und städtebaulich geordnet.



Die Planung steht im Einklang mit Ziel 3.6 und Ziel 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR.

Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete innerhalb der Kernstadt Zossen an. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes vorhandene Wochenend- und Ferienhäuser. Dementsprechend soll der Bebauungsplan die bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser in Wohnnutzungen umwandeln (Z.5.3 LEP HR).

Auch eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. Die verkehrliche Erschließung zu den Bestandsgebäuden ist ebenfalls vorhanden.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, wird darauf hingewiesen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 16

– OT Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Dieser Teilbereich grenzt an den Nottekanal, ein Gewässer I. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.

Mit dem Nottekanal grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an den Teilbereich Nr. 16.

Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt.

Anforderungen an planerische Festlegungen

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Nachfolgend wird ein kurzer Steckbrief für den Wasserkörper Nottekanal dargestellt:

| Bezeichnungen | Eigenschaften |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Int. Kennung | DE_RW_DEBB58286_372 |
| Wasserkörperbezeichnung | Nottekanal |
| Flussgebietskennzahl | 58286 |
| Länge Wasserkörper | 12,27 km |
| Flussgebietseinheit | Elbe |
| Bearbeitungsgebiet/Koordinierungsraum | Havel |
| Planungseinheit | Dahme |
| Zuständiges Land | Brandenburg |
| Beteiligtes Land | - |
| Anzahl Messstellen | 0 Überblick, 1 Operativ, 0 Investigativ |
| Einstufung | natürlich |
| Ausweisungsgründe (erheblich verändert) | - |
| Gewässertyp | Seeausflussgeprägte Fließgewässer |
| Trinkwassernutzung | Nein |

| Signifikante Belastungen | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Punktquellen - Diffuse Quellen - Aufgrund landwirtschaftlicher Aktivitäten (durch Versickerung, Erosion, Ableitung, Drainagen, Änderung in der Bewirtschaftung, Aufforstung) (Diffuse Quellen) - Auswaschungen von Materialien und Bauwerken in Bereichen ohne Kanalisation (Diffuse Quellen) - Andere diffuse Quellen (spezifizieren) - Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen (Abflussreg./morph. Veränd.) - Durch kommunale Kläranlagen (And. Oberflächengewässerbel.) - Durch Regenwasserentlastungen (Punktquellen) | | | |
| Auswirkungen der Belastungen | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Nährstoffanreicherung (Eutrophierungsgefährdet) - Kontaminierung durch Prioritäre Substanzen oder andere spezifische Schadstoffe - Veränderte Lebensräume aufgrund von hydromorphologischen Veränderungen | | | |
| 2. Bewirtschaftungsplan zum Nottekanal | | | |
| Zustand | Ökologisch | | Chemisch |
| Statusmeldung vom 23.07.2015 | Ökologischer Zustand: unbefriedigend | | Chemischer Zustand: schlecht |
| | Biologische Qualitätskomponenten | Unterstützende Qualitätskomponenten | Prioritäre Stoffe inklusive ubiquitären Schadstoffen: schlecht |
| | Phytoplankton: unklar | Morphologie: unklar | |
| | Makrophyten Phytobentos: mäßig | Durchgängigkeit: unklar | |
| | Benthische wirbellose Fauna: unklar | Wasserhaushalt: unklar | |
| | Fischfauna: unklar | Allg. physiko-chem. Parameter: unbefriedigend | Prioritäre Stoffe ohne ubiquitäre Schadstoffe: gut |
| | Andere Arten: unklar | | |
| | | Flussgebietsspez. Schadstoffe: konform | |
| Risikoabschätzung/ Bewertung 2021 | Zielerreichung unwahrscheinlich | | Zielerreichung unwahrscheinlich |
| Ausnahme | Ja | | |
| Regelung | Article 4.4 (verlängerte Fristen) | | |
| Begründung | <ul style="list-style-type: none"> - Zwingende technische Abfolge von Maßnahmen - Zeitliche Wirkung schon eingeleiteter bzw. geplanter Maßnahmen | | |
| Maßnahmen am Wasserkörper (Status nationale Berichterstattung 2016) | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Konzeptionelle Maßnahmen; Untersuchungen zum Klimawandel - Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge - Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landschaft - Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (OW) - Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen aus anderen diffusen Quellen (OW) - Konzeptionelle Maßnahme; Erstellung von Konzeptionen / Studien / Gutachten - Konzeptionelle Maßnahme; Informations- und Fortbildungsmaßnahmen - Konzeptionelle Maßnahme; Einrichtung bzw. Anpassung von Förderprogrammen - Konzeptionelle Maßnahme; Vertiefende Untersuchungen und Kontrollen | | | |

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung, zu denen der Notte-Kanal gehört, sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Gem. § 61 Absatz 2 BNatSchG genießen nur solche baulichen Anlagen Bestandsschutz, welche bei In-Kraft-Treten des Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder zugelassen waren.

Im vorliegenden Fall würde dieses Verbot das Flurstück 207 vollständig und das Flurstück 208 tlw. Innerhalb **der Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche) im Ortsteil Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich** treffen.

Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Absatzes 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, diese ist jedoch daran gebunden, dass

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG entsprechend.

Insofern die vorgesehene Nutzung jedoch die Geringfügigkeitsgrenze wesentlich überschreitet, was bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben regelmäßig der Fall sein dürfte, wird ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG auf Ebene der Erteilung von Bau- oder anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

In der nachfolgenden Planung (B-Planverfahren) ist daher darauf zu achten und festzulegen, dass dieser Bereich von baulichen Anlagen freizuhalten ist oder darzulegen, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme von der Verbote zugelassen werden kann.

Aus diesem Grund wird in der 3. Änderung nur die Ausweisung der Wohnbaufläche, welche sich über die bestehenden baulichen Anlagen befinden, weiterverfolgt. (Einhaltung der 50 m Bauverbotsfläche zum Nottekanal).

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen. Die Untere Forstbehörde hat mit ihrer Stellungnahme vom 09.07.2020 einer Nutzungsänderung der geplanten Wohnbaufläche auf ca. 1.255 m² überplante Waldfläche in der Gemarkung Zossen, Flur 14, Flurstück 208, Forstabteilung 4551 d 4 zugestimmt.

In der Beteiligung zum jetzt rechtswirksamen FNP (2. Änderung -Stand 06/2018-), war dieser Bereich bereits als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Forstbehördliche Einwände standen dieser Ausweisung für die perspektivische Stadtentwicklung nicht entgegen. Aufgrund der Darstellungsschärfe des FNP (Darstellung ab ca. 5.000 m² Planungsfläche) und der schon vorhandenen alten Gartenanlagennutzung auf den Flurstücken 207 und tlw. 208 wird der 3. Änderung des FNP für die Lfd.-Nr. 16 bei gleichbleibender Ausweisung von ca. 4.745 m² als Allgemeines Wohngebiet" und der Restfläche als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" forstbehördlich zugestimmt.

Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Notte-Niederung (Geoportal Teltow-Fläming). Nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ bedarf es nach § 4 Abs. 2 einer Genehmigung die dem Schutzzweck des LSG zu widerlaufen (bauliche Anlagen).

Allerdings befinden sich auf dem eben genannten Flurstück bereits bauliche Anlagen (Bungalows, Nebenanlagen [Schuppen, betonierte Zuwegungen, etc.]). Ebenfalls kann auf Grund der Darstellungsschärfe der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 2) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ eine Betroffenheit des LSG nicht bestimmt werden.

Nach dem Erlass zur Zuständigkeit der Landschaftsschutzgebiete während der Bauleitplanung des Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22. September 2017 widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig. Die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen das Bauverbot nicht, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkrete Handlung. Eine Stadt oder Gemeinde sollte aber dennoch absehbare Widersprüche geplanter Bauvorhaben zum LSG-Schutzzweck bereits in der Planung bewältigen. Da, wie oben bereits erwähnt, bauliche Anlagen auf dem betroffenen Flurstück sich befinden, kann hier vom Schutzzweck der Verordnung nicht ausgegangen werden. Darüber hinaus ist das Flurstück bereits eingezäunt.

Durch die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes und der klaren Abgrenzung zwischen „Neuweisung“ der Wohnbaufläche und der Grenze des LSG ist, zu mindestens, eine Betroffenheit auf der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erkennen.

Eine mögliche Befreiung bzw. Auseinandersetzung der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen. Aufgrund der Betroffenheit des LSG wird in der 3. Änderung nur die Ausweisung der Wohnbaufläche, welche sich über die bestehenden baulichen Anlagen und außerhalb des LSG befinden, weiterverfolgt.

Nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ erstreckt sich zu dem das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Prierowsee“.

In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebensstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das Gebiet ist ca. 210 ha groß.

Eine Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet ist durch das Vorhaben des Bebauungsplanes durch die Flurstücke 207 & 299/2 zu erwarten. Auf Grund der Betroffenheit zum FFH-Gebiet sollte in der nachfolgenden Planungsebene weiter auf das Gebiet eingegangen und die Flurstücke 207 & 299/2 aus der Planung genommen werden.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Stadtpark“ wurden für die Tiergruppen „Fledermäuse“, „Amphibien“, „Reptilien“ und „Käfer“ artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Auch eine Begutachtung der im Vorhabengebiet ansässigen

Brutvögel wurde durchgeführt. Insgesamt ist in der verbindlichen Bauleitplanung (hier der Bebauungsplan) der Artenschutz weiter zu berücksichtigen.

Denkmalschutzrecht:



Denkmalschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Der in Rede stehende Bereich grenzt an das technische Denkmal "Nottekanal" und befindet sich zudem in der Nähe des Gartendenkmals "Stadtspark" in Zossen. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs., 3 BbgDSchG unterliegen nicht nur Denkmale den gesetzlichen Schutzbestimmungen, sondern auch deren Umgebung. Bei Veränderungen und Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern ist die Erlaubnis nach dem BbgDSchG einzuholen.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind für das Vorhaben nicht betroffen.

2.6.10 Lfd.-Nr. 18 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 18 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Zossen, Delbrücker Straße, östlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> |  <p>Wohnbaufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,43 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 6 WE</p> |

Aufgrund der Bestandssituation (Wohngebäude) soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begründet werden. Dabei wird die Wohnbaufläche bis zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „herangerückt“.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".



Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der

Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 16 – OT Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange nicht betroffen, sind bei der Korrektur der Bestandssituation nicht betroffen.

2.6.11 Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche)

| Lfd.-Nr. 20 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> |  <p>gemischte Baufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,31 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) 2 WE</p> |

Aufgrund der Bestandssituation (Bushalle und Versiegelung) soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begründet werden. Dabei wird die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 0,31 ha in eine gemischte Baufläche geändert.

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen – weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Gemischten Baufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 20 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange nicht betroffen, wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

2.6.12 Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 21 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für die Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> |  <p>Wohnbaufläche</p> | <p>Flächengröße: 1,18 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 16 WE</p> |

Die Fläche liegt westlich der Thomas-Müntzer-Straße der Stadt Zossen in Richtung Am Mellensee.

Die Stadt Zossen stellt zurzeit für die Änderungsfläche den Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ auf. Die Veranlassung des Bebauungsplanes der Stadt Zossen begründet sich auf das eingeschränkte Bauland im Stadtgebiet. Gegenüber des Änderungsbereiches entstand Ende der 90er-Jahre das Wohngebiet Johnepark. Der Änderungsbereich des FNP stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der ohne eine Überplanung weiterhin bestehen bleibe (ehemalige Fläche für die Tierhaltung, Ruinen).

Die geplante Wohnbaufläche schließt gem. Z 5.2. Abs. 1 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an und berücksichtigt zudem das Z 5.3 des LEP HR. Dabei heißt es, dass die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Das ist hier der Fall. Dabei sind die vorhandenen Ruinen als weitere hochbaulich geprägte Siedlungsflächen zu betrachten.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 21 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Insgesamt handelt es sich bei der Änderungsfläche für die 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen auch um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Auch das Ziel die Peripherie der Stadt dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln wird nachgekommen. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Arrondierung am Rande des Ortes.

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt von der Thomas-Müntzer-Straße aus. Alle anderen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Thomas-Müntzer-Straße vorhanden und sind in Verbindung mit der Herstellung der Verkehrserschließung in das Plangebiet hineinzuführen.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Für den Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ wurde bereits ein Umweltbericht erstellt. Besonders betroffen von der Planung sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Biotop und Landschaft. Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotop.

Das Schutzgut Pflanzen ist betroffen, weil Bestandsbäume innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des e.g. Bebauungsplan zur weiteren Erschließung und Baufeldfreimachung gefällt werden müssen.

Für das Schutzgut Boden besteht in hohem Maß eine Vorbelastung durch bestehende Bodenversiegelungen. Diese werden vollständig beseitigt.

In einer fast gleichen Größenordnung werden mit der Errichtung von Wohngebäuden und die Herstellung der Erschließungsstraße die Plangebietsflächen dauerhaft neu versiegelt.

Die bestehenden Biotopflächenstruktur wird durch die Neubebauung und Neugestaltung der Grundstücke vollständig verändert.

Für das Schutzgut Landschaft lassen sich positive Aspekte prognostizieren. Der vollständigen Abbruch der ruinösen Stallgebäude wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Auch von der nachfolgenden Neubebauung mit Wohngebäuden kann das Landschaftsbild profitieren.

Entsprechende Kompensations- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ genannt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen allgemeiner Art

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden in Bereichen der Verkehrsflächen. Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche
2. Keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase. Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt
3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle, u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen. Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt
4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen. Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen

Standortbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit:

Um mögliche baubedingte Schädigungen von Brutvögeln ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude, Abtrag der Vegetationsschicht) außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) bzw. erst nach Freigabe durch eine fachkundige Person (unter der Bedingung, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind) durchzuführen.

V2 Abriss der Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse:

Um Tötungen von Fledermausindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt der Abriss (potentiell) genutzter Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit (etwa November bis März).

Soll der Abriss innerhalb in der Nutzungszeit der Fledermäuse erfolgen, müssen die betroffenen Flächen bzw. Strukturen zuvor durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf ihre aktuelle Nichtnutzung durch Fledermäuse überprüft und entsprechend freigegeben werden. Bei Nichtbesatz muss unmittelbar anschließend abgerissen oder die Strukturen müssen vorübergehend verschlossen werden, um zu vermeiden, dass sich Tiere zwischenzeitlich wieder ansiedeln. Bei aktuellem Besatz ist in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Umsetzung in Ersatzquartiere und der Verschluss der genutzten Struktur möglich.

Kompensationsmaßnahmen

A1 Entsiegelung (ca. 0,77 ha):

Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen alle Gebäude und versiegelten Flächen, die sich in den Bereichen befinden, die im B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ und im Bereich der geplanten Wohngebietserschließungsstraße befinden, entsiegelt werden. Es handelt sich um eine Fläche von 0,77 ha zu entsiegelnde Fläche. Hierdurch können die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild kompensiert werden. Die Flächenversiegelungen auf den Flurstücken 41/1-teilweise und 41/2-teilweise wurden ebenfalls entfernt.

A2 Anpflanzung von Bäumen:

Der Umfang der Ersatzpflanzung errechnet sich gem. der Anlage 1 zur BaumSchVO. Da es sich bei den Bäumen um nichtheimische/nicht standortgerechte Baumarten handelt, reduziert sich die zu erbringende Anzahl der Ersatzbäume um je einem Baum. Demnach wären 14 Bäume als Kompensation neu zu pflanzen.

Insgesamt sollen 76 Bäume neu gepflanzt werden.

- innerhalb der Bauflächen WA1 und Wa2 – 48 Stk.
- Im öffentlichen Straßenraum – 19 Stk.
- Auf dem privaten Parkplatz – 9 Stück

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzenqualität mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mind. 8 cm Umfang, Ballenware mind. 2x verpflanzt, zu verwenden. Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs- und 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Zur Beurteilung der Immissionen der Angrenzenden Thoms-Müntzer-Straße (L 791) wurde

ein Schallgutachten vorgelegt. Der Immissionskonflikt kann auf nachgeordneter Planungsebene bei konsequenter Umsetzung der erarbeiteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gelöst werden. Im Zusammenhang mit der letzten Beteiligung zum Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ (Stellungnahme LfU vom 03.02.2020) wurde eine Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen angeregt.

Folgende Beurteilung zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen nennt der Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“:

Tagzeitraum

Der Orientierungswert für die städtebauliche Planung von 45 dB(A) wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 45 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist.

Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 19 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist.

Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird in dem Bereich des Plangebietes nicht überschritten.

Nachtzeitraum

Der Orientierungswert für die städtebauliche Planung von 45 dB(A) wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 58 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist. Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 25 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist.

Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird in dem Bereich des Plangebietes nicht überschritten.

Aufgrund der dargestellten Belastung durch Verkehrslärm sind Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms für Flächen innerhalb des Plangebietes angezeigt.

Bei der Verminderung des Lärms wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden. Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrsgelassen gehören:

- eine lärmindernde Linienführung (siedlungserne Straßenführung)
- lärmindernde Straßendeckenschichten
- Lärmschutzwälle und -wände
- Einschnitts- und Troglagen
- Teil- und Vollabdeckungen (Tunnel).

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind schalltechnische Verbesserungen an Gebäuden:

- Lärmschutzfenster und -türen
- Dämmung der Außenwände und Dächer
- Einbau von schalldämmten Wandlüftern
- Bauliche Anordnung
- Grundrissgestaltung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ wurden folgende Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich vorgeschlagen:

- In der Baureihe 1 ist eine weitgehend geschlossene Bebauung mit einer Gebäudehöhe von mindestens 12 m zu errichten. Zwischen den Baukörpern der 1. Baureihe sind Abstände < 15 m einzuhalten. Hauptbaukörper sind in der 1. Baureihe entsprechend

der in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtung zu errichten. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 16 m betragen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden der 1. Baureihe mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit, bei Wohneinheiten mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße/lärmabgewandt ausgerichtet sein.
- Für die erste Gebäudereihe sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) vorzugsweise rückwärtig zur Thomas-Müntzer-Straße anzuordnen bzw. ausnahmsweise als lärmschutzgeschützte Balkone oder Loggien auszuführen.
- Für die Gebäude wurden Mindesttrauf- und Mindestfirshöhen festgesetzt.

Die Festsetzungsvorschläge wurden als Festsetzung des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ aufgenommen.

2.6.13 Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 23 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  |  | <p>Flächengröße: 2,31 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 32 WE</p> |
| Fläche für Wald | Wohnbaufläche | |

Die Änderungsfläche liegt östlich der Thomas-Müntzer-Straße der Stadt Zossen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Derzeitig wird die Fläche nicht mehr genutzt, so dass sie zurzeit brach liegt. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Sportfläche (Sportplatz) genutzt.

Die Stadt Zossen stellt zur Zeit innerhalb der Änderungsfläche den Bebauungsplan „Wohnen am Alten Sportplatz“ auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und der bereits damaligen genutzten Sportfläche besteht ein zunehmendes Interesse diese Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Entsprechend dem Charakter der Umgebung soll das Plangebiet entwickelt werden.

Die geplante Wohnbaufläche schließt gem. Z 5.2. Abs. 1 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 23 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbauflächen ist über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Östlich und südöstlich erstreckt sich ein Erlen-Eschen-Wald.

Erlen-Eschen-Wälder werden zu einer Waldgesellschaft gezählt, die sich auf feuchten bis mäßig feuchten Mineralboden- oder Anmoorstandorte etabliert haben. Sie sind zumeist als gewässerbegleitende Wälder (z.T. nur schmale Galeriewälder) oder flächig auch auf Durchströmungsmooren und als Entwässerungsstadien anderer Moortypen zu finden. Erlen-Eschen-Wälder treten oft in engem Kontakt mit Bruchwäldern auf und stellen ebenfalls in der heutigen Kulturlandschaft seltene Biotoptypen dar, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Sie zeichnen sich durch einen strukturreichen Bestandsaufbau und dem Vorkommen zahlreicher Tier- und Pflanzenarten aus.

Nordöstlich und außerhalb des Plangebietes befinden sich naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten, frischer und/oder reicher Standorte. Innerhalb dieser Fläche befindet sich das ehemalige Jagdhaus (Ruine).

Auf Grund, dass die Änderungsfläche bzw. die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht „flurstückscharf“ sind, ist in der nachfolgenden Planungsebene (hier der B-Plan „Wohnen am Alten Sportplatz“) darauf zu achten, dass der geschützte Erlen-Eschen-Wald nicht beeinträchtigt bzw. überplant wird.

Aus diesem Grund sind die forstrechtliche Belange hier nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Am Änderungsbereich östlich, südlich sowie südwestlich befindet sich ein Erlen-Eschen-Wald, welcher gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG bzw. nach § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt ist.

Auf Grund, dass die Änderungsfläche bzw. die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht „flurstückscharf“ sind, ist in der nachfolgenden Planungsebene (hier der B-Plan „Wohnen am Alten Sportplatz“) darauf zu achten, dass der geschützte Erlen-Eschen-Wald nicht beeinträchtigt bzw. überplant wird. Gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG sind jedoch Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten.

Des Weiteren grenzt von nordöstlicher Richtung nach Süden hin das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Notte-Niederung an. Vom Geltungsbereich aus befindet sich die LSG-Grenze in ca. 30 m Entfernung. Gleichzeitig ist die Grenze des LSG auch Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet. In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebensstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-

Richtlinie zu sichern. Das vorzufindende FFH-Gebiet trägt die Bezeichnung „Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See“ (Landes-Nr. 488, EU-Nr. DE 3846-306). Das Gebiet ist ca. 446 ha groß.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Alten Sportplatz“ folgendes gefordert:

Es ist eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG vorzulegen. Diese hat zu untersuchen, inwieweit es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wehrdamm, Mellensee, Kleiner Wünsdorfer See“ kommen kann. Als Datengrundlage kann der Managementplan von 2015 (planland, 2015) und die Festlegung der Erhaltungsziele durch die 23. Erhaltungszielverordnung des MLUL (GVBI Bbg II vom 10. September 2018) herangezogen werden.

Nördlich, entlang der Thomas-Müntzer-Straße, befindet sich eine Baumallee, diese ist gem. § 17 BbgNatSchAG geschützt.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Daher ist in der nachfolgenden Planung (hier der B-Plan „Wohnen am Alten Sportplatz“) eine Relevanzprüfung darzulegen, welche Arten hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen sind.

Rechtlich ist in Bezug auf Eingriffe zwischen Arten zu unterscheiden, die dem Schutz der europäischen FFH-Richtlinie unterfallen bzw. Europäische Vogelarten sind und Arten, die lediglich einen nationalen Schutz genießen bzw. nicht speziell durch artenschutzrechtliche Regelungen erfasst werden.

Für die ersten beiden Gruppen ist zu prüfen, ob die Bauleitplanung vor unüberwindbare rechtliche Hürden gerät, wenn die Planungsziele umgesetzt werden sollen, indem nicht vermeidbare Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG dem Vorhaben entgegenstehen würden.

Dazu ist in einer sog. Relevanzprüfung das Spektrum der europarechtlich geschützten Arten zu untersuchen und darzustellen, welche Arten auf Grund welcher Randbedingungen im Planungsgebiet zu erwarten/nicht zu erwarten sind.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Busbetriebshof (Bebauungsplan „Busbetriebshof Thomas-Müntzer Straße 6a, Art der Nutzung: gemischte Baufläche). Er wird als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG bewertet. Südlich des Antragsgegenstandes befindet sich eine Hundeschule.

Die Änderungsfläche liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der L791 und des Schienenverkehrs.

Das Plangebiet wird über die Thomas-Müntzer-Straße (L791) an den überörtlichen Verkehr angebunden und grenzt direkt an die Landstraße an. Bei einer überschlägigen Abschätzung des Straßenverkehrslärms (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter

der Annahme eines DTV_W von 5.000 Kfz/Tag (lt. Straßenverkehrsprognose 2025), einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 10m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) am nord-westlichen Plangebietsrand. Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten. Die gem. Bundesverwaltungsgericht anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60dB(A) nachts) wird nicht erreicht.



Die Bahntrasse des RE 5 und RE 7 verläuft rund 250 m östlich des Plangebietes. Gem. Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) werden Lärmindizes von L_{DEN} 55 – 60 dB(A) und L_{NIGHT} 45 – 50 dB(A) ermittelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung ist nicht zu erwarten.

Südlich des Antragsgegenstandes befindet sich eine Hundeschule. Die Emissionen sind nach der Freizeitlärmrichtlinie (FLR) zu beurteilen und nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Emissionen des gegenüberliegenden Betriebshofes sind ebenfalls nicht zu vernachlässigen.

Für die nachfolgende Planungsebene (hier der B-Plan „Wohnen am Alten Sportplatz“) sind zur Vermeidung und Minderung von Verkehrsimmissionen weitere textliche Festsetzungen zu erarbeiten bzw. deren Notwendigkeit/Wirksamkeit in den Planungsunterlagen zu diskutieren. Der Schutz der Außenwohnbereiche ist nicht zu vernachlässigen.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und bestehenden Nutzungen sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Das trifft insbesondere bei Nutzungen zu deren Schutzanspruch und Störgrad stark voneinander abweichen. Mit zweckmäßigen textlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung der Immissionen wird von Seiten des LfU die Planung der Änderungsfläche als realisierbar eingeschätzt. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV.

2.6.14 Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 24 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Ortsteil: Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  |  | Flächengröße: 0,30 ha |
| Fläche für Landwirtschaft | Wohnbaufläche | WE (= 14 WE/ha) 4 WE |

Die Fläche liegt am südlichen Rand von Zossen, in Richtung Wünsdorf entlang der Straße der Jugend (B96). Zurzeit wird die Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Ackernutzung wird nicht betrieben.

Entsprechend dem Charakter der Stadt wird eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches erreicht. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Dem Ziel die Entwicklung vorrangig entlang der Bahnlinie zu vollziehen, wird damit entsprochen. Ebenso dem Ziel auch die Peripherie der Stadt dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht. Die geplante Wohnbaufläche schließt gem. Z 5.2. Abs. 1 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen – weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 24 (hier parallel zur ‚Straße der Jugend‘) ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Des Weiteren ist der Standort gut geeignet, da insbesondere auch eine gute Ausstattung an täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen und der überörtlichen Bahnanbindung gegeben ist.

Mit der geplanten Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche wird, wie bereits oben beschrieben, die Schaffung von Wohnraum als maßvolle Erweiterung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf angestrebt. Die damit verbundene Sicherung und Entwicklung der Nord-Süd-Achse entspricht einem der Leitbilder des FNP.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Westlich und Östlich der Änderungsfläche befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“. Eine Beeinträchtigung des LSG ist nicht gegeben.

Naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

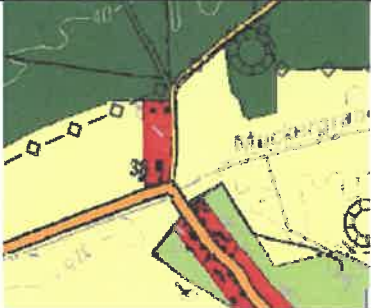
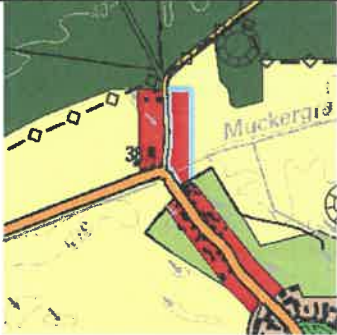
Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Die geplante Wohnbaufläche verläuft entlang der Straße der Jugend (B 96). Der Bereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind im nachgeordneten Verfahren dringend zu prüfen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen.

2.6.15 Lfd.-Nr. 26 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 26 | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für Landwirtschaft</p> |  <p>Wohnbaufläche</p> | <p>Flächengröße: 1,11 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 15 WE</p> |

Die Fläche liegt am nördlichen Rand des Ortes Schöneiche. Zurzeit wird die Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Ackernutzung wird betrieben.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes soll eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches erreicht werden.

Dabei ist bereits eine gute verkehrliche Anbindung durch die Telzer Straße gegeben. Mit der Änderungsfläche wird das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, erreicht.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 26 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Anbindung und der gegenüberliegenden Wohnbebauung sowie der Wohnbebauung entlang der Straße „Zossener Damm“ wird durch die geplante Wohnbaufläche gem. Z 5.2. Abs. 1 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen.

Mit der Erweiterung von Wohnbauflächen in Schöneiche wird die städtebauliche Eigenart des Ortes gewahrt, in dem der Ortskern nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Dieser Teilbereich wird von dem Muckergraben gequert, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.

Der genannte Teilbereich schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Abs. 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).

Unter Wasserschutzrecht ist zu beachten, dass nördlich des "Muckergraben" ein 5 Meter breiter Arbeitsstreifen für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten dauerhaft freizuhalten und die Zugänglichkeit von der Telzer Straße dafür sicherzustellen ist.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind betroffen. Es handelt sich um das Bodendenkmal 130727, einen steinzeitlichen Rast- und Werkplatz sowie eine Siedlung des Mittelalters östlich des Änderungsbereichs 26 in der Gemarkung Schöneiche.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu

beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. a. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG).



Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Immissionsschutz:

Die geplante Wohnbaufläche verläuft entlang der Straße „Zossener Damm“. Der Bereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind im nachgeordneten Verfahren dringend zu prüfen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen.

2.6.16 Lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 29 | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  Fläche für Wald |  Wohnbaufläche | Flächengröße: 0,84 ha WE (= 14 WE/ha) 11 WE |

Aufgrund der Bestandssituation (vorhandene Nebenanlagen bis zur vorhandenen nördlichen Waldfläche) wird der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begründet. Dabei wird die dargestellte Fläche für Wald in eine Wohnbaufläche geändert.

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).

Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich – in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 29 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.


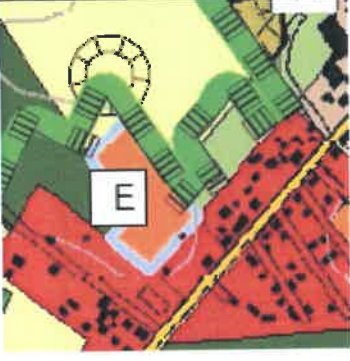
Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.

Schutzgebiete nach dem Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange sind aufgrund der Bestandssituation nicht betroffen.

Wasserschutzrecht:

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 29 liegt innerhalb bzw. teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen. Diese sind in der nachfolgenden Planung, hier die verbindliche Bauleitplanung, zu berücksichtigen.

2.6.17 Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche)

| Lfd.-Nr. 30 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ortsteil: OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für Wald</p> |  <p>Sonderbaufläche „Erholung“</p> | <p>Flächengröße: 1,26 ha</p> |

Die Änderungsfläche befindet sich westlich der Adlershorststraße und ist von den Erschließungsstraßen des Wünsdorfer Weges umgrenzt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Fläche als Wald dar.

Entsprechend dem Charakter des Gebietes soll eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches in Form als Sonderbauflächen für die „Erholung“ erreicht werden. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Ebenso wird dem Ziel nachgekommen, die Peripherie der Stadt dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete an.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 30 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben.

Des Weiteren ist der Standort gut geeignet, da insbesondere auch eine gute Ausstattung an täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen und der überörtlichen Bahnanbindung gegeben ist.

Auch dem Ziel Z 5.2 des Landesentwicklungsplanes wird nachgekommen, denn die Änderungsfläche schließt an vorhandene Siedlungsbereiche an.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen.

Nach der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 09.07.2020 erfolgte eine Ablehnung für die überplante Waldfläche der Gemarkung Wünsdorf, Flur 7, Flurstücke 91 bis 94, Forstabteilung 4242 a 5.

Ausgewiesene Waldfunktion als Versagungsgrund: Lokaler Klimaschutzwald (3100).

Für die überplante Waldfläche in der Gemarkung Wünsdorf, Flur 7, Flurstücke 82 bis 83 und 89 bis 90, Forstabteilung 4242 a 5 erfolgte eine Zustimmung für eine geplante Nutzungsänderung.

Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde wurde die ausgewiesene Sonderbaufläche "Erholung" reduziert, sodass die Flurstücke 91 bis 94 der Flur 7 in der Gemarkung Wünsdorf nicht mehr Bestandteil der Änderung sind.

Für die übrigen Flächen, die nach Landeswaldgesetz zu beurteilen sind, sind in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Allerdings wird hier darauf verwiesen, dass nordwestlich das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ an die Änderungsfläche direkt angrenzt. Eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht gegeben.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht direkt betroffen. Allerdings befindet sich nördlich das Bodendenkmal mit der Nr. 130751 „Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Acker deutsches Mittelalter, Acker Neuzeit“. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dieses Bodendenkmal ggf. bis in die Änderungsfläche hineinragt. Daher wird auf folgendes verwiesen:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. a. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der

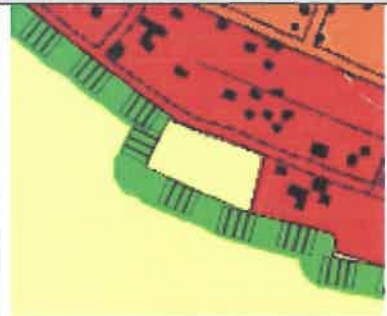

Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

2.6.18 Lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 33 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Ortsteil: OT Neuhof, Joachimstraße, südlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  |  | Flächengröße: 0,65 ha |
| Fläche für Landwirtschaft | Wohnbaufläche | WE (= 14 WE/ha) 9 WE |

Die Fläche liegt am südlichen Rand des Ortes Neuhof. Zurzeit wird die Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Ackernutzung wird betrieben.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes soll eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches erreicht werden.

Dabei ist bereits eine gute verkehrliche Anbindung durch die Joachimstraße gegeben. Mit der Änderungsfläche wird das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, erreicht.

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).

Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich – in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 33 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.

Unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Anbindung und der gegenüberliegenden Wohnbebauung sowie der angrenzenden Bebauung entlang der „Joachimstraße“ wird durch die geplante Wohnbaufläche das Ziel Z 5.2. Abs. 1 LEP HR der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg entsprochen (Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete).

Mit der Erweiterung von Wohnbauflächen in Neuhof wird die städtebauliche Eigenart des Ortes gewahrt und der Ortskern nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind betroffen. Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Lindenbrück (Beschluss-Nr. 0058 des Kreistages Zossen vom 30.06.1986). Insgesamt wurden vier Trinkwasserschutzzonen mit jeweiligen Einschränkungen festgelegt. Die Änderungsfläche befindet sich in der Schutzzone IV. Erhebliche Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet mit der Schutzzone IV sind durch Änderungsfläche nicht gegeben, wenn durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen besondere Bedeutung bei der Nutzung entgegen gekommen wird und die Schutzzone IV dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Südlich und westlich erstreckt sich die LSG-Grenze des Gebietes „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“, da die Änderungsfläche nicht in das Schutzgebiet hineinragt, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

Geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb der Änderungsfläche nicht vorhanden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind betroffen. Es handelt sich um das Bodendenkmal 130737, einen steinzeitlichen Rast- und Werkplatz sowie eine Siedlung der Urgeschichte,

Römischen Kaiser- und Völkerwanderungszeit im südlich des Änderungsbereichs 33 in der Gemarkung Neuhof.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.



Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. a. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

2.6.19 Lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche)

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 34 | | |
| Ortsteil: OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für Wald</p> |  <p>Sonderbaufläche Erholung</p> | <p>Flächengröße: 1,23 ha</p> |
| | | für |

Die Fläche liegt am nördlichen Rand des Ortes Lindenbrück. Zurzeit wird die Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt. Nördlich der Änderungsfläche befinden sich Wochenendhausgrundstücke, diese sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als Sonderbaufläche „Erholung“ dargestellt.

Entsprechend dem Charakter des Gebietes und unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen entlang des Weges „Kieferngrund“ und „Tannenweg“ (westlich der Lindenbrücker Chaussee) soll eine maßvolle Erweiterung der Sonderbaufläche erreicht werden.

Dabei ist bereits eine gute verkehrliche Anbindung durch die eben genannten angrenzenden Wege gegeben. Mit der Änderungsfläche wird auch das Ziel 5.2 LEP HR nachgekommen, in dem die Änderungsfläche südlich an die vorhandenen Wohnnutzungen und im Norden an die vorhandenen Wochenendhäuser anschließt.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 34 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen wird darauf hingewiesen, dass der o.g. Änderungsbereich derzeit schmutzwassertechnisch nicht erschlossen ist – die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 34 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen. Diese sind in der nachfolgenden Planung, hier die verbindliche Bauleitplanung, zu berücksichtigen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen. Die Untere Forstbehörde hat mit ihrer Stellungnahme vom 09.07.2020 eine mögliche Nutzungsänderung für die überplante Waldfläche in der Gemarkung Lindenbrück, Flur 6, Forstabteilung 4143 a1 (Umfang ca. 8.000 m²) zugestimmt.

Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere

Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Östlich der Änderungsfläche, in etwa 200 m Entfernung, befindet sich das FFH-Gebiet „Großer und Kleiner Möggelinsee“. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets wird ausgeschlossen, da die Änderungsfläche als Sonderbaufläche für die Erholung genutzt werden soll und bereits bauliche Anlagen innerhalb dieser Flächen vorhanden sind.

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb der Änderungsfläche nicht vorhanden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange nicht betroffen.

2.6.20 Lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche)

| Lfd.-Nr. 35 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für Wald</p> |  <p>Wohnbaufläche</p> | <p>Flächengröße: 0,05 ha WE (= 14 WE/ha) 1 WE</p> |

Aufgrund der Bestandssituation (Wohngebäude) soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und werden.

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).

Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich – in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 35 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.

Schutzgebiete nach dem Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange sind aufgrund der Bestandssituation nicht betroffen.

Wasserschutzrecht:

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 35 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen. Diese sind in der nachfolgenden Planung, hier die verbindliche Bauleitplanung, zu berücksichtigen.

Waldschutzrecht:

Nach dem Landesgeoportal der Forstbehörde wären die Waldfunktionen „lokaler Klimaschutzwald“ & „Wald im Wasserschutzgebiet“ betroffen. Allerdings befindet sich auf der betroffenen Änderungsfläche eine genehmigte bauliche Anlage (Wohnnutzung). Daher sind in diesem Einzelfall keine forstrechtlichen Belange mehr betroffen. Wie oben bereits beschrieben, wird die Änderungsfläche hier lediglich in eine Wohnbaufläche korrigiert.

2.6.21 Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche)

| Lfd.-Nr. 40 | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Ortsteil: OT Horstfelde, südl. der Schönower Straße | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  <p>Fläche für Wald</p> |  <p>Verkehrsfläche „Parkplatz“</p> | <p>Flächengröße: 2,22 ha</p> |

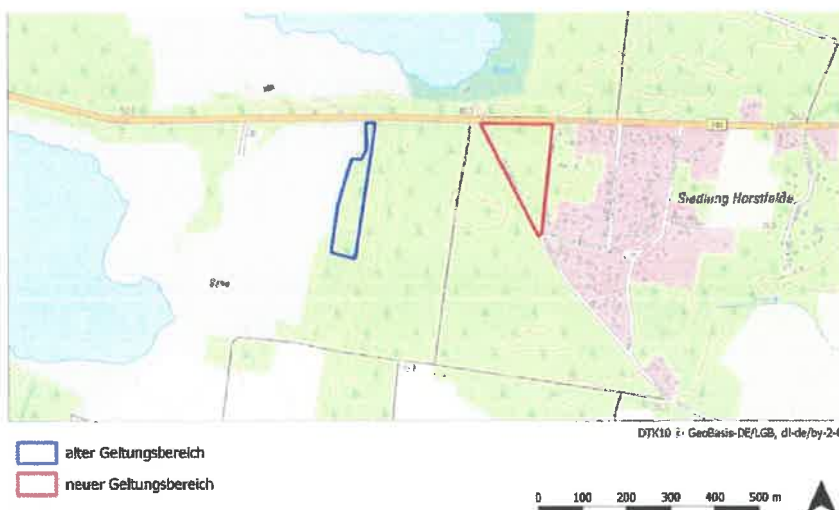
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hatte am 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparkplatz Horstfelde“ für die Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstücke 271 und 272 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 024/20).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 12.10.2020 bis 16.11.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte während des Zeitraums vom 21.09.2020 bis 20.10.2020, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Zossen vom 31.08.2020.

Wichtig bzw. ausschlaggebend für die weitere Planung ist folgendes:

Der südliche Teil der o.g. Fläche liegt innerhalb der Bewilligung für das Feld Horstfelde-Ost (Feldnummer: 22-1228). Dieser Teil des Feldes liegt laut Regionalbericht vom September 2017 der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming innerhalb eines Vorranggebietes zur Sicherung der Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen (hier Kiessand). Daher wurde nach einer Planungsalternative gesucht und der Stadtverordneten der Stadt Zossen vorgestellt.

Am 15.09.2021 wurde in der Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanverfahrens „Waldparkplatz Horstfelde“ beschlossen. Der Geltungsbereich wird auf das Flurstück 14 sowie der Teilfläche 221 der Flur 1 in der Gemarkung Horstfelde verlegt und fortgeführt (Planungsalternative). Die Flächengröße des neuen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha.



Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung und Nutzung von Parkplätzen für Erholungssuchende am Gebiet der Badestelle des Kiessees im OT Horstfelde zu schaffen.

Aufgrund des erheblichen Parkplatzmangels für den Wasserskipark in Horstfelde ist der Bau eines Parkplatzes südlich des Sees dringend erforderlich.

Außerdem soll dadurch das illegale und „wilde“ Parken der Besucher in den angrenzenden Waldflächen sowie entlang der Bundesstraße B246 verhindert werden. Demnach besteht hier ein großes öffentliches Interesse, den Parkplatz umzusetzen. Durch eine mögliche Umsetzung des Parkplatzes können positive und wertgebende Effekte für die betroffenen Schutzgüter Mensch, Boden/Fläche, Wasser, Biotope/Arten, Klima/Luft und Landschaft geschaffen werden. Durch die massive Ansammlung der Kraftfahrzeuge in den Sommermonaten entlang der B246 (illegales Parken) bestehen folgende Risiken für die Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:

- Gefahr für Leib und Leben aufgrund der Verkehrssituation (Begegnungsverkehr und parkende Autos sowie der Fußverkehr zum Eingang der Wasserski-Anlage).

Schutzgut Boden/Fläche:

- Gefahr für den Boden durch Schadstoffe wie Öle, Fette, Kraftstoffe, etc. (Vorhandene Belastung und Verdichtung der Böden entlang der B246, Straßenrand und Waldboden).

Schutzgut Wasser:

- Potenzielle Gefahr einer flächenhaften Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe beispielsweise durch Unfälle (Öle, Fette, Kraftstoffe, etc.).

Schutzgut Biotope/Arten:

- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken.
- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch fahrlässiges Handeln (weite Wege bis zum Eingang der Wasserski-Anlage).
- Durch die erhöhte Brandgefahr können wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen.

Schutzgut Klima/Luft:

- Gefahr der Verstärkung des lufthygienisch stark belasteten Bereiches (B246) durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken.

Schutzgut Landschaft:

- Durch die erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen kann sich das Landschaftsbild verändern, welche im engen Wirkungsgefüge zum Schutzgut Biotope/Arten steht.

Mit Hilfe der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Planungsgrundsatz, dass Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind, Rechnung getragen werden und in den Grundzügen darstellen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zossen im Ortsteil Horstfelde des Landkreises Teltow-Fläming. Der Geltungsbereich erstreckt sowohl südlich der Bundesstraße B 246 als auch südlich der vorhandenen Wasserskianlage in Horstfelde.

Aktuelle Planung (Entwurfskonzept):

Nachfolgend wird das aktuelle Planungskonzept mit Überquerungshilfe dargestellt:



Demnach sind zunächst 496 Stellplätze, 3 Stellplätze für körperlich-beeinträchtigte Menschen und 18 Caravan-Stellplätze vorgesehen.

Im Zuge dessen wurde eine verkehrsplanerische Kurzstellungnahme für die Planung des Waldparkplatzes Horstfelde durch das Planungsbüro SVU Dresden vorgenommen.

Im Rahmen der verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme sollte geprüft werden, welche Maßnahmen erforderlich sind, um einen sicheren Zugang zur nördlich der Bundesstraße gelegenen Kiesgrube gewährleisten zu können.

Hierzu wurden die Bestandssituation, die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen sowie die zu berücksichtigenden planerischen Aspekte zusammengefasst. Anschließend wurde eine verkehrsplanerische Bewertung bzw. Gesamteinschätzung der Rahmenbedingungen für die Verknüpfung zwischen Parkplatz und Kiesgrube vorgenommen. Hierbei wurden die notwendigen Maßnahmen diskutiert.

Nachfolgend werden die Eckdaten der Bestandsituation wiedergegeben:

- Zählstelle der Straßenverkehrszählung befindet sich in Nächst Neuendorf, 5.529 Kfz/24h mit 9% Schwerverkehrsanteil,
- Angesichts der zwischen der Zählstelle und der Siedlung Horstfelde wird von einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen ausgegangen,
- Keine Bushaltestelle am Plangebiet vorhanden,
- Zugang zur Kiesgrube ist über die B246 ca. 550m entfernt,

- Kein Gehweg vorhanden,
- Im Einfahrtbereich befindet sich ein kleiner Parkplatz

Unter Beachtung der vorgesehenen Planung wird aus gutachtlicher Sicht eine Anwendung der Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen empfohlen (RASt06).

Aufgrund der von der Bundesstraße ausgehenden räumlichen Trennung zwischen dem geplanten Waldparkplatz und den Freizeiteinrichtungen bildet die Schaffung eines sicheren Zugangs zur Kiesgrube eine zentrale Fragestellung (hier Querungshilfe).

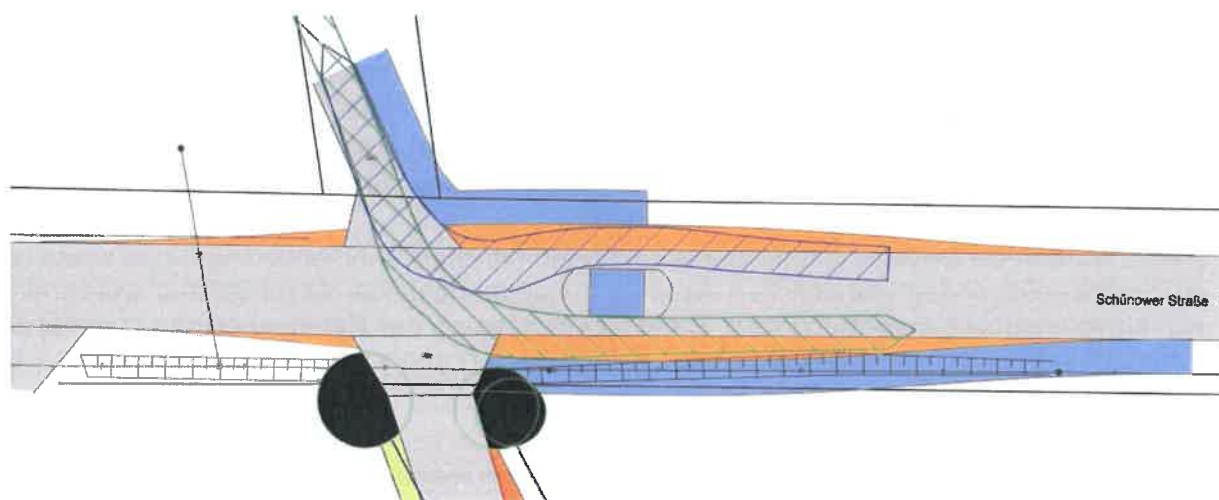
Die verkehrstechnische Kurzstellungnahme sieht dabei folgende Empfehlung vor:

Zwar werden im Bereich des Waldparkplatzes die Schwellenwerte bezüglich der Verkehrsmengen nicht erreicht. Jedoch ist zwischen Parkplatz und Kiesgrube mit einem ausgeprägten punktuellen Querungsbedarf sowie regelmäßig mit besonders schutzbedürftigen Fußgängern zu rechnen. Zudem ist auch der Querungsbedarf des Radverkehrs im Verlauf der Bundesstraße sowie in Verlängerung des Heidewegs zu berücksichtigen.

Entsprechend ist aus verkehrsplanerischer Sicht die Anlage einer gesonderten Überquerungsanlage in Form einer Mittelinsel zu empfehlen. Die Einrichtung eines Fußgängerüberweges ist nicht möglich und eine zusätzliche Signalisierung der Querungsstelle angesichts der Verkehrsaufkommen sowie der guten Sichtbedingungen nicht notwendig.

Des Weiteren wird empfohlen, dass die Breite der Mittelinsel mindestens 3,00 m, besser 3,50 m betragen sollte. Damit wird den Anforderungen der Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen Rechnung getragen. Bei entsprechenden Breiten werden auch die Anforderungen von Fahrrädern mit Anhänger berücksichtigt. Die Breite der Wartefläche bzw. Querungsstelle sollte gem. RASt 06 mindestens 4,00 m betragen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Fuß- und Radverkehrs sollte die Mittelinsel möglichst nah am Zugang zur Kiesgrube bzw. der Einmündung des Heideweges liegen.



Skizze Querungshilfe Waldparkplatz, Schleppkurve: 3-achsiges Müllfahrzeug

Die verkehrsplanerische Kurzstellungnahme des Planungsbüros SVU Dresden vom 11. März 2022 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen.

Nach Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde während des Bebauungsplanverfahrens „Waldparkplatz Horstfelde“ wurden folgende Hinweise eingebracht:

„Die mögliche Waldumwandlungsfläche beträgt größer als 1 ha. Daher sind hier die Prüfpflichten nach dem UVPG des Bundes und des Landes Brandenburg, hier notwendige Vorprüfungen (standortbezogene und / oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls), bei Erreichen des Schwellenwertes für Waldumwandlungen > 1 ha durchzuführen.“

Die Durchführung hat in der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

„Diese Ergebnisse sind im Umweltbericht, hier besonders für das Schutzgut Wald und den betroffenen Waldfunktionen darzustellen.

Von diesem Vorhaben sind aktuell zwei nicht kompensierbare Waldfunktionen betroffen: Diese sind:

- Lärmschutzwald (WF 3300) &
- Klimaschutzwald (WF 3100)

Diese gilt es neben der Waldfunktion „Mooreinzugsgebiet“ im Planverfahren genau zu bewerten und darzustellen warum diese geplante Maßnahme dort so wichtig ist.“

Aufgrund, dass die Entscheidung einer forstrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung der unteren Forstbehörde obliegt, sollen nachfolgend die Vorzüge der Planung für das Wohle des öffentliche Interesses aufgelistet werden:

- Vermeidung des illegalen Parkens in den umliegenden Waldflächen und Minimierung der Waldbrandgefahr,
- Erhalt und Verbesserung der umliegenden Lebensräume (Biotope/Arten) in den Waldflächen,
- Schaffung einer erhöhten Verkehrssicherheit entlang der B246 in den Sommermonaten und keine Störung von illegal parkenden Fahrzeugen entlang dieser Straße,
- Verbesserung und größere Sicherheit für die ankommenden und gehenden Besucher zum Eingang der Wasserski-Anlage durch städtebauliche Ordnung der Parkplatzanlage (kurze Wege),

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Auch FFH-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 0,9 km östlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans (FFH-Gebiet „Horstfelder und Hechtsee“).

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparkplatz Horstfelde“ der Stadt Zossen ist es erforderlich eine Lärmimmissionsprognose für den Betrieb der Parkplatzanlage beizubringen. Hierzu wurde ein akustisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten hat sich mit Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche außerhalb des Plangebiets auseinander gesetzt, schutzbedürftige Bereiche innerhalb des Plangebiets sind nicht geplant. Im vorliegenden Fall ist die Verkehrslärmbelastung aus dem geplanten Parkplatzbetrieb sowie dem Heideweg bewertet. Bei der Errichtung der Parkplatzanlage handelt es sich um einen Neubau nach § 1 (1) 16. BImSchV. Auf der Basis von Prognoseverkehrszahlen (hier Stellplatzwechsel) ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte nach § 2 (1) 16. BImSchV eingehalten werden.

Aus dem städtebaulichen Konzept sind 499 Stellplätze und 18 Caravan-Stellflächen dargestellt. Für den Parkplatz wurde im Gutachten von einem zweifachen Stellplatzwechsel am Tag angenommen, welcher ca. 1.000 anfahrenen Fahrzeugen entspricht. Dabei wurden zwei Zufahrten und eine Abfahrt im Tageszeitraum sowie eine Abfahrt in der Nacht bei Veranstaltungen angenommen.

Zusätzlich wurde in die Berechnung noch der Heideweg mit aufgenommen. Die Verkehrsbelastung auf dem Heideweg wird durch die Stadt Zossen auf DTV ca. 30 Kfz/Tage geschätzt. Für eine spätere Entwicklung wird ein auf der sicheren Seite liegend höherer Ansatz von DTV = 100 in das Prognosemodell eingeführt.



Im Ergebnis des Gutachtens wurde folgendes festgestellt:

Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die Inbetriebnahme der Stellplatzanlage nicht dazu führt, dass geltende Immissionsgrenzwerte in der maßgeblichen Nachbarschaft überschritten werden. Die Beurteilungspegel an der dem Parkplatz nächstgelegenen Wohnbebauung bzw. bebauungsfähigen Grundstück liegen max. bei 47 dB am Tag und 46 dB in der Nacht deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete.

Die Parkplatzanlage ist somit als nicht immissionsrelevant einzuschätzen, die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist rechtlich nicht notwendig.



Das Gutachten wird für die Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB dieser Begründung beigelegt.

2.6.22 Lfd.-Nr. 41 Nachrichtliche Übernahme (Fläche für Wald)

| Lfd.-Nr. 41 | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ortsteil: OT Dabendorf, Glienicker Straße, südlich angrenzend der Lfd.-Nr. 3 | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  Fläche für die Landwirtschaft |  Fläche für Wald | Flächengröße: 0,54 ha |

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 09.07.2020 zum Punkt der Lfd.-Nr. 3 wird das betroffene Flurstück 510, Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf, Forstabteilung 4549a 3 auf ca. 5.400 qm als Fläche für Wald geändert. Diese Fläche wurde als Kompensationsmaßnahme (Erstaufforstung) forstrechtlich gesichert.

2.6.23 Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“

| Lfd.-Nr. 42 | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil: OT Horstfelde, Saalower Straße, südlich | | |
| Darstellung im FNP | 3. Änderung FNP | Daten |
|  Fläche für die Landwirtschaft |  Gemischte Baufläche | Flächengröße: 0,23 ha WE (= 7 WE/ha) ca. 2 WE |

Am 17.03.2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ im OT Horstfelde beschlossen (Flurstücke 79, 84 und 95 der Flur 2 Gemarkung Horstfelde).

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Horstfelde direkt an der Saalower Straße und grenzt an die Bebauung zur Horstfelder Dorfstraße an. Das Grundstück ist bebaut mit zwei Hallen, die als Autowerkstatt und Lager genutzt werden, sowie einer leerstehenden, ruinösen Scheune. Mit dem o.g. Bebauungsplan soll der Bereich städtebaulich geordnet werden. Angedacht ist gem. der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung in Mehr- und Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Im Planverfahren des Bebauungsplanes hatte der Landkreis Teltow-Fläming am 17.01.2022 darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung der Landwirtschaftsfläche aufgrund der Kleinteiligkeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zwingend notwendig ist. Um jedoch spätere Irritationen zu vermeiden empfahl der Landkreis die zeichnerische Anpassung in diesem Verfahren (3. Änderung) aufzunehmen. Dieser Empfehlung wird hiermit gefolgt und die Fläche redaktionell angepasst. Im Bebauungsplanverfahren

„Horstfelder Hufschlag“ werden sämtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der betroffenen Schutzgüter abgehandelt.

Eine Anpassung des Landschaftsplans ist für diese Fläche nicht erforderlich, da diese bereits als „Siedlung → Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderbauflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung“ deklariert ist (vgl. nachfolgende Darstellung).



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2. Fortschreibung), hellgraue Fläche

2.7 Zusammenfassung (Flächenbilanz)

| Art der Fläche | Größe | Wohneinheiten (WE) |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Wohnbaufläche | 9,38 ha | 119 |
| Gemischte Baufläche | 1,29 ha | 9 |
| Sonderbaufläche | 7,71 ha | - |
| <i>Erholung</i> | 2,49 ha | - |
| <i>Solaranlagen</i> | 5,22 ha | - |
| Verkehrsflächen | 3,50 ha | - |
| Park and Ride | 0,67 ha | |
| Parkplatz | 2,22 ha | |
| Fläche für Wald | 0,54 ha | |
| Änderungsflächen im FNP (3. Änderung) | 22,42 ha | 128 |

Tab 1.: Flächenbilanz der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen

3 Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP

3.1 Altlasten und Kampfmittel

Betroffene Altlasten sind im FNP dargestellt und wurden in der 3. Änderung für die Lfd.-Nr. 11 in die Planzeichnung nachrichtlich ergänzt.

Die Abfragungen zu Kampfmittelbeseitigungsflächen bzw. die Einholung einer Munitionsfreiheitsbescheinigung werden in den Baugenehmigungsverfahren abgefragt.

Auswirkungen sind durch die 3. Änderung des FNP daher nicht gegeben.

3.2 Immissionsschutz

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten. Unter den einzelnen „Lfd.-Nr.“ wurden die möglichen Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

Ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Planung ist die Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Dieser Zielsetzung dienen u. a. die sachgerechte Zuordnung der Gebietstypen nach BauNVO, die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gem. BauNVO und so weiter. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung lokalisierten Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar.

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen durch Baulärm und andere Immissionen weitgehend vermieden werden. Die während der Bauphase (einschließlich Transporte von Baumaterialien) entstehenden Lärm- und Staubbelastungen sind durch geeignete technologische und organisatorische Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Zum Beispiel sind während der Baudurchführung (einschließlich Transporte) die Bestimmungen und Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S 3478) sowie die Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen“ vom 19.08.1970 (VVbaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) einzuhalten.

Es wird dazu ausdrücklich auf die nach dem Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG, GVBl. S. 386) geschützte Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr verwiesen, die insbesondere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu gewährleisten ist.

3.3 Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen

Um die Planungsintentionen und die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungen zu erreichen, gibt es keine wesentlich unterscheidenden Lösungen.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht (siehe Anhang) erstellt, der Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung des Planes speziell für die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ermittelt und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden dann so deutlich wie möglich herausgestellt, daraus werden anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abgeleitet.

3.5 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Es wurden insgesamt 22 Siedlungserweiterungsflächen, mit der die Stadt Zossen ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck bringen will, einer Beurteilung unterzogen.

Durch die während des Planungsprozesses von der Stadt Zossen vorgenommenen Reduzierungen der Erweiterungsflächen konnte die alleinige Einstufung in die höchste Wertigkeitskategorie (weder ausgleich-, noch ersetzbar) ausgeschlossen.

Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials

| Art des Eingriffspotenzials | Siedlungserweiterungsgebiete mit Nummerierung |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • ohne Eingriff | lfd.-Nr. 9, lfd.-Nr. 11, lfd.-Nr. 13, lfd.-Nr. 18, lfd.-Nr. 20, lfd.-Nr. 21, lfd.-Nr. 29, lfd.-Nr. 35 |
| ○ ausgleichbarer Eingriff | lfd.-Nr. 3, lfd.-Nr. 5, lfd.-Nr. 6, lfd.-Nr. 8, lfd.-Nr. 10, lfd.-Nr. 14, lfd.-Nr. 21, lfd.-Nr. 26, lfd.-Nr. 33 |
| ⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff | lfd.-Nr. 12, lfd.-Nr. 30, lfd.-Nr. 34, lfd.-Nr. 40 |
| ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | lfd.-Nr. 16 (für eine Teilfläche) |

Einer Darstellung der oben genannten Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan steht demnach aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung der aufgestellten Entwicklungsziele und Maßnahmen nichts entgegen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und/oder der Beantragung von Baugenehmigungen bestehen in den konflikträchtigen Gebieten (bedingt ausgleichbarer Eingriff) die Aufgaben, die Belange des Natur- und Denkmalschutzrechtes sowie des Landeswaldrechtes zu berücksichtigen und gegebenenfalls konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen vorzunehmen sowie artenschutzrechtliche Fachbeiträge zu erarbeiten.

Die folgende Übersicht zeigt, bei welchen Gebieten gesetzliche Normen berücksichtigt werden müssen.

| Naturschutzrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |
| Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |
| Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |

| | |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturschutzrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
| Alleenschutz (§ 17 BbgNatSchAG) | lfd.-Nr. 5 (W), lfd.-Nr. 23 (W), lfd.-Nr. 24 (W) |
| Uferzonen (§ 61 BNatSchG) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |
| Wasserschutz | Siedlungserweiterungsflächen |
| Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen | lfd.-Nr. 10 (M), lfd.-Nr. 29 (W), lfd.-Nr. 33 (W), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 35 (W) |
| Denkmalschutzrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
| Bodendenkmal | lfd.-Nr. 26 (W), lfd.-Nr. 33 (W) |
| Baudenkmal (BbgDSchG) | - |
| Landeswaldrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
| Waldumwandlungen / Erstaufforstungen (§ 8 LWaldG Brandenburg) | lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 30 (S), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 40 (V) |
| Artenschutzrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
| Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG | Die Zugriffsverbote sind mit Ausnahme der Änderungsflächen, die auf Grundlage von erteilten Baugenehmigungen oder nachrichtlichen Übernahmen von Festsetzungen aus rechtskräftigen B-Plänen im FNP angepasst werden sollen, in allen Siedlungserweiterungsflächen zu berücksichtigen. Für konfliktträchtige Bauflächen sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung zu "Artenschutz und Bauleitplanung" zu erarbeiten. |

Hinweis zu Lfd.-Nr. 16:

Eine Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet ist durch das Vorhaben des Bebauungsplanes durch die Flurstücke 207 & 299/2 zu erwarten. Auf Grund der Betroffenheit zum FFH-Gebiet sollte in der nachfolgenden Planungsebene weiter auf das Gebiet eingegangen und die Flurstücke 207 & 299/2 aus der Planung genommen werden. Die 3. Änderung des FNP weist die Wohnbaufläche außerhalb des LSG und des FFH-Gebietes aus. Eine direkte Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

3.6 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Durch die Erweiterungsflächen werden überwiegend Wohnbauflächen am Rande der Siedlungsränder vorbereitet bzw. redaktionelle Flächenanpassungen vorgenommen. Die Stadt Zossen bereitet somit weitere Wohnflächen vor, um der hohen Nachfrage an Wohnraum entgegenzuwirken. Insgesamt werden die Ziele der Raumordnung beachtet.

3.7 Infrastrukturelle Auswirkungen

Der aus der Planung resultierende Zuwachs an Wohn- und mögl. Gewerbeflächen (gemischte Bauflächen) in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der benachbarten Gemeinde Rangsdorf, aber auch Dabendorf und Zossen und zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Auf diese Problematik wurde während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hingewiesen. Es sollten daher im Interesse von

Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden. Durch die Ausweisung eines Park+Ride Parkplatzes, hier die Lfd-Nr. 6, wird zum Beispiel auf die angespannte Situation der Verkehrsbelastung reagiert.

Auch wenn aktuell kein konkreter Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen gegen die Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind daher noch keine Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

3.8 Soziale Auswirkungen

Durch die Umsetzung der 3. Änderung des FNP werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungsfunktion (Rückzugsräume), Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung von Parkplätzen kann ebenfalls ein positiver Effekt in der Thematik erzielt werden. Beispielsweise kann die Sicherheit von Leib und Leben durch die Ausweisung von Parkplätzen erhöht werden (Wasserski-Anlage und geplanter Waldparkplatz).

Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4 Umweltbericht

Gemäß dem Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht benannt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) gilt die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) als Eingriff in Natur und Landschaft und muss ausgeglichen werden. Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens durchzuführen. Aufgabe dieser Bewertung (Fachplan) ist es, darzustellen, ob durch die Vorgaben der Bauleitplanung ein Eingriff gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet wird.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5 Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 19.12.2016) und zur 2. Änderung (rechtskräftig seit 20.09.2018) wurde ein Landschaftsplan sowie die 2. Fortschreibung angefertigt.

Der Gesetzgeber des Landes Brandenburg sieht zur Erlangung eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes die Erstellung eines Landschaftsplanes vor. Dadurch soll die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung ermöglicht werden. Der Abgleich unterschiedlicher Planungsziele wird durch das Prinzip der Parallelaufstellung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan gewährleistet. Die mit den anderen Belangen abgewogenen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten. Landschafts- und Flächennutzungsplan tragen so zu einer geordneten Siedlungsentwicklung bei, der Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigen.

Auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dies zu berücksichtigen.

Daher wurde parallel zur 3. Änderung die 3. Fortschreibung (3. FS) des Landschaftsplanes der Stadt Zossen als sachlicher und räumlicher Teilplan erstellt (Stand 22. März 2021, 12.07.2022, redaktionell angepasst).

6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 13. Mai 2019 erfolgt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer „Offenlage“ vom 04.06.2020 bis 16.07.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 02.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB innerhalb eines Monats (bis 06.07.2020) gegeben worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum _____ gegeben worden.

Feststellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am _____ den verfahrensabschließenden Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen gefasst.

Genehmigung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom _____ Az.: _____ genehmigt worden.

Ausfertigung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am _____ ausgefertigt.

Bekanntmachung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen am _____ wirksam geworden.

7 Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 5 des Gesetzes vom 4. Dez. 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28).

BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Aug. 2021 (BGBl. I S. 3908).

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

BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Feb. 2021 (BGBl. I S. 306).

Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Nov. 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 020 vom 26. Jan. 2010, S. 7).

FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7).

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19)

Stadt Zossen (2016): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

Stadt Zossen (2018): 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 3).

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) m. W. v. 13. Mai 2017.

8 Anhang

Anhang 1 – Umweltbericht (Seiten: 67)

9 Anlagen

- Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme des Planungsbüros SVU Dresden (B-Plan „Waldparkplatz Horstfelde“, Stand: 11. März 2022)
- Lärmimmissionsprognose Parkplatzanlage (B-Plan „Waldparkplatz Horstfelde“, Stand: 10.06.2022)



Stadt Zossen

3. Änderung zum Flächennutzungsplan

Anhang 1 „Umweltbericht“

August 2022

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Einleitung..... | 4 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele | 4 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes | 5 |
| 1.2.1 | Fachgesetze..... | 6 |
| 1.2.2 | Fachpläne | 8 |
| 1.3 | Erneuerbare Energien und Energieeffizienz | 14 |
| 1.4 | Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte..... | 14 |
| 1.5 | Schutzobjekte nach Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG..... | 16 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 17 |
| 2.1 | Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen..... | 17 |
| 2.2 | Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes | 19 |
| 2.2.1 | Tiere und Pflanzen | 20 |
| 2.2.1.1 | <i>Biologische Vielfalt</i> | 21 |
| 2.2.1.2 | <i>Wald</i> | 21 |
| 2.2.2 | Boden und Fläche | 24 |
| 2.2.3 | Wasser..... | 25 |
| 2.2.3.1 | <i>Grundwasser</i> | 25 |
| 2.2.3.2 | <i>Oberflächengewässer</i> | 26 |
| 2.2.3.3 | <i>Gewässer I. Ordnung</i> | 26 |
| 2.2.3.4 | <i>Gewässer II. Ordnung</i> | 26 |
| 2.2.4 | Klima | 27 |
| 2.2.5 | Landschaft..... | 27 |
| 2.2.6 | Mensch..... | 28 |
| 2.2.6.1 | <i>Wohn- und deren Wohnumfeldfunktionen</i> | 28 |
| 2.2.6.2 | <i>Erholungs- und Freizeitfunktion</i> | 29 |
| 2.2.7 | Kultur- und Sachgüter..... | 29 |
| 2.2.8 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt | 29 |
| 2.2.9 | Wechselwirkungen | 30 |
| 2.2.10 | Gesamteinschätzung der Empfindlichkeit des Umweltzustandes..... | 33 |
| 2.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 35 |
| 2.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen | 35 |
| 2.4.1 | Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen .. | 35 |
| 2.4.2 | Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen | 36 |
| 2.4.3 | Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs..... | 38 |
| 2.4.4 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationspotenziale | 39 |

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.5 | Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten | 41 |
| 2.6 | Steckbriefe | 41 |
| 3 | Zusätzliche Angaben | 65 |
| 3.1 | Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben..... | 65 |
| 3.2 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) | 66 |
| 4 | Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes | 66 |
| 5 | Abkürzungen und rechtliche Grundlagen | 67 |
| 6 | Quellen | 68 |

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Inhalte der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich allgemein aus § 5 BauGB. Die wichtigsten Ziele sind im Leitbild (vgl. Kap. 2.2, Begründung 3. Änderung FNP) aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen zu entnehmen.

Durch die Darstellungen der Erweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen werden neue Vorhaben auf bisher unbebauten und bebauten Flächen vorbereitet. Die geplanten, neuen und bereits bebauten Bauflächen sind in der folgenden Tabelle, geordnet nach der Lfd.-Nr. für die Stadt Zossen unter Angabe von Anzahl und Flächengröße, aufgeführt.

Tab. 1 Siedlungserweiterungsflächen im Planungsraum (Stand März 2021)

| Art | Gebietsbezeichnung | Flächen- größe (ha) | Max. Versiege- lung mit 50 % Überschreitung (ha) | vorhandene städte- bauliche Planung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| (W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen) | | | | |
| Lfd.-Nr. 5 (W) | OT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich | 0,17 | 0,10 | keine |
| Lfd.-Nr. 6 (V) | OT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße | 0,67 | 0,67 | Vorplanung „Park & Ride“ |
| Lfd.-Nr. 8 (W) | Ortsteil: Zossen, südlich Trappenweg | 0,70 | 0,42 | keine |
| Lfd.-Nr. 9 (W) | Ortsteil: Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich | 0,11 | 0,06 | rechtskräftiger B-Plan |
| Lfd.-Nr. 10 (M) | OT Glienick, an der Motocross-Anlage | 0,65 | 0,52 | keine |
| Lfd.-Nr. 11 (S) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | 5,22 | - | Vorhandene Solaranlagen (Bestandsituation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 13 (M) | OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße | 0,1 | 0,06 | Vorhandene Baugenehmigung FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 14 (W) | OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei | 0,34 | 0,20 | keine |
| Lfd.-Nr. 16 (W) | Ortsteil: Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich | 0,42 | 0,25 | Aufstellung befindlicher B-Plan |
| Lfd.-Nr. 18 (W) | OT Zossen, Delbrücker Straße, östlich | 0,43 | 0,26 | Vorhandene Bebauung (Bestandsituation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 20 (M) | Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich | 0,31 | 0,25 | Vorhandene Bebauung (Bestandsituation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 21 | Ortsteil: Zossen, Thomas- | 1,18 | 0,71 | rechtskräftiger B-Plan |

| Art | Gebietsbezeichnung | Flächen- größe (ha) | Max. Versiege- lung mit 50 % Überschreitung (ha) | vorhandene städte- bauliche Planung |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| (W) | Müntzer-Straße, westlich | | | |
| Lfd.-Nr. 23 (W) | Ortsteil: Zossen, Thomas- Müntzer-Straße, nordöstlich | 2,31 | 1,39 | Aufstellung befindlicher B-Plan |
| Lfd.-Nr. 24 (W) | Ortsteil: Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitun- gen, östlich | 0,3 | 0,18 | keine |
| Lfd.-Nr. 26 (W) | OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße | 1,11 | 0,67 | keine |
| Lfd.-Nr. 29 (W) | OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich | 0,84 | 0,50 | Vorhandene Bebauung (Bestandsituation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 30 (S) | OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg | 1,26 | 0,50 | keine |
| Lfd.-Nr. 33 (W) | OT Neuhof, Joachimstraße, südlich | 0,65 | 0,39 | keine |
| Lfd.-Nr. 34 (S) | OT Lindenbrück, Lindenbrü- cker Chaussee, westlich | 1,23 | 0,49 | keine |
| Lfd.-Nr. 35 (W) | OT Lindenbrück, Lindenbrü- cker Chaussee, östlich | 0,05 | 0,03 | Vorhandene Baugene- hmigung FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 40 (V) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | 2,22 | 2,22 | keine |
| Lfd.-Nr. 42 | OT Horstfelde, südl. der Saalower Straße | 0,23 | 0,18 | FNP Korrektur |
| Summe | | 22,42 | 7,77 | - |
| Summe der neuen Siedlungserweite- rungsflächen | | 9,08 | 5,84 | - |

Hinweis:

Für die Ermittlung der Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen werden nur die ob hervorgehobenen Flächen (grau unterlegt) dargestellt. Die restlichen Flächen werden in der 3. Änderung lediglich auf vorhandene Baugenehmigung und der aktuellen Bestandsituation sowie rechtskräftige Bebauungspläne korrigiert. Dabei sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gegeben.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten Ziele des Umweltschutzes beziehen zum einen Fachgesetze und übergeordnete Planungsvorgaben ein, beinhalten zum anderen aber auch konkret für das Stadtgebiet Zossen formulierte Ziele. Alle sind gleichsam von Bedeutung für die Neuaufstellung des FNP, indem sie insbesondere als Maßstab für die Bewertung der durch den FNP ausgelösten Umweltauswirkungen dienen.

1.2.1 Fachgesetze

Tab. 2 Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant

| Umweltziele | Berücksichtigung im FNP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)</p> <p>Schutz von Alleen, bestimmter Biotope, Horststandorte, Nist-, Brut- und Lebensstätten; Schutz von Gewässern und Uferzonen; allgemeiner Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§§ 30, 38ff. BNatSchG und §§ 17ff. BbgNatSchAG); Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG); Schutz von Arten und Lebensräumen nach der FFH-Richtlinie (§§ 31-36 BNatSchG); Erhalt von Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG); Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG); Erhalt historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile (§ 1 Abs. 4 BNatSchG); Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund, § 21 BNatSchG)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Darstellungen zur Erhaltung, Schaffung und Pflege von Grünflächen • Darstellungen von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft • Berücksichtigung der derzeitig pauschal geschützten Teile von Natur und Landschaft (nach §§ 17 und 18 BbgNatSchAG bzw. §§ 29 und 30 BNatSchG) innerhalb der Eingriffsregelung • Nachrichtliche Übernahme der geschützten Teile von Natur und Landschaft (§ 20 Abs. 2, Natura2000-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete u. w.) • Berücksichtigung der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen (50 m von der Uferlinie gem. § 61 BNatSchG) • Unterstützung des Aufbaues einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für die Nutzung von Biogas bzw. Solarenergie |
| <p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</p> <p>Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Veränderungen, Sanierung von Altlasten, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen (§ 1 Satz 1 und 2 BBodSchG); Einhaltung von Prüfwerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten (BBodSchV). Funktionen des Bodens insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, – als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, – als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), – als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, – als Standorte für Rohstofflagerstätten – für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Revitalisierung von Bauland und Brachen, Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten) • Ausnutzung von städtebaulichen Dichtewerten • Berücksichtigung flächensparender Erschließungskonzepte • Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen • Kennzeichnung von belasteten Flächen (z.B. Altlasten, Flächen nach Bergbaurecht) |
| <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA-Lärm, DIN 18005, BImSchV mit Richtwerten zu Lärmschutz bei Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrslärm und Immissionswerten für Schadstoffe; Richtlinie 2003/105/EG (geänderte Seveso II Richtlinie) zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen</p> | |
| <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Einhaltung der Grenz- und Richtwerte bei Luft- und Lärmimmissionen, Einhaltung der Abstandswerte zu sensiblen Nut-</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gebietsgliederung und Möglichkeit zur Einhaltung der Abstandsregelungen |

| Umweltziele | Berücksichtigung im FNP |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zungen | |
| Baugesetzbuch (BauGB) | |
| <p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2), Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Reduzierung des Flächenverbrauches von heute ca. 130 ha / Tag auf 30 ha / Tag im Jahr 2020), baukultureller Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5), Berücksichtigung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung, § 1a Abs. 3)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Revitalisierung von Bauland und Brachen, Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten) • Ausnutzung von städtebaulichen Dichtewerten • Berücksichtigung flächensparender Erschließungskonzepte • Darstellung von Flächen für den Biotopverbund |
| Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), Wasserrahmenrichtlinie | |
| <p>Unterlassen von vermeidbaren Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Gewässer und der direkt von ihnen abhängigen Landökosystemen und Feuchtgebieten im Hinblick auf deren Wasserhaushalt; Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung der Gewässer und Verbesserung seines Zustandes; Verhütung von Verunreinigungen des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung des Wasser mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt; Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit ohne Gefährdung der öffentliche Wasserversorgung (nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte); Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses; Verhütung von Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden; Berücksichtigung der Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere sowie ihre Bedeutung für das Bild und den Erholungswert der Landschaft sowie für Erholung, Freizeit und Sport; Sicherung (ggf. Wiederherstellung und Verbesserung) des Wasserrückhaltevermögens und der Selbstreinigungskraft der Gewässer</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzzonen • Überwiegend Vermeidung des Heranrückens von Bebauung an Trinkwasserschutzzonen • Keine Besiedlung von Uferbereichen • Minimierung der Versiegelung |
| Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) | |
| <p>Erhaltung und ggf. Vermehrung des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion); nachhaltige Sicherung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung; zeitweilige oder dauernde Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde; Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Waldflächen • Erstaufforstungen und ökologischer Waldumbau als Kompensationsmaßnahme |
| Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) | |
| <p>Erhaltung, Pflege und Erforschung von Denkmalen als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft; Unterrichtung und Anhörung der für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden bei der Vorbereitung aller öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können; Einbeziehen und sinnvolle Nutzung von Denkmalen in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege</p> | <p>Nachrichtliche Übernahme von Denkmalen, die bauliche Mehrheiten sind</p> |

1.2.2 Fachpläne

Für den Planungsraum der Stadt Zossen relevante Umweltziele von Fachplänen werden hier ausschließlich aus der Landschaftsplanung dargestellt. Andere Fachpläne werden aufgrund ihrer übergeordneten Planungsebenen und ihrer Berücksichtigung im Landschaftsplan der Stadt Zossen nicht erwähnt. Pläne der Landschaftsplanung existieren auf landesweiter, regionaler sowie kommunaler Ebene.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg in der Fassung des Jahres 2001 stellt als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Inhalte des Landschaftsprogramms finden sich unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch im Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen wieder. Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming in der Fassung des Jahres 2010 stellt als Fachplan auf der Grundlage des Landschaftsprogramms Brandenburg die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Teltow-Fläming dar. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplans stellt Entwicklungsziele und Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz, den Boden- und Wasserschutz sowie für Landschaftsbild und Erholung dar und bildet damit die unmittelbaren Vorgaben für die kommunale Landschaftsplanung.

Für den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen wurde parallel ein Landschaftsplan erarbeitet. Die wichtigsten Erhaltungs- und Entwicklungsziele der Landschaftsplanung, die sich aus der Bewertung der einzelnen Schutzgüter ableiten, sind im Folgenden benannt.

Dabei wird in raum- und flächennutzungsbezogene Kategorien unterschieden. Zum Teil sind allgemeine Ziele der Landschaftsplanung genannt, die, wenn es möglich war, für den Planungsraum konkretisiert wurden.

Gesamtplanungsraum

In dieser Kategorie werden Entwicklungsziele dargestellt, die sich nicht auf einen Flächennutzungstyp beschränken lassen, also für mehrere Bereiche oder das gesamte Gebiet gelten.

Feldflur / Niederung

Die Entwicklungsziele für diesen Bereich betreffen die landwirtschaftlich genutzte, offene Feld- und Wiesenflur sowie die vorkommenden offen gelassenen Flure in der Gemarkung (anthropogene Rohbodenstandorte, Ruderalflure, offene Sandstellen/Dünen).

Waldflur

Hier werden die Entwicklungsziele für sämtliche Wald- und Forstflächen formuliert.

Gewässer

In diesen Bereich fallen die Entwicklungsziele sowohl für die Fließ- als auch für die Standgewässer.

Siedlung

Die Problematik der Siedlungsentwicklung und das hohe Konfliktpotential zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen im besiedelten Raum machen eine siedlungsbezogene Entwicklungszielkategorie notwendig.

Tab. 3 Schutzgutbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele in Nutzungskategorien geordnet

| Nutzungskategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN | |
| Gesamt- raum | <ul style="list-style-type: none"> Aufbau von Entwicklungsgebieten für den Biotopverbund geschlossener, großräumiger Feuchtbio- totope und der seltenen Trockenbiotope |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung naturschutzfachlicher Gebiete und Flächen für den Biotopverbund • Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an natürlichen und naturnahen sowie nutzungsgeprägten Lebensräumen • Schutz, Pflege und Entwicklung von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume auch außerhalb der Schutzgebiete • Beseitigung von Vernetzungsbarrieren oder Verminderung ihrer Wirkung (sichere Amphibien- und Otterwechsel) • Sicherung großer zusammenhängender, gering zerschnittener und dünn besiedelter störungs- armer Landschaften u.a. als Lebensräume der an diese Räume gebundenen Tierarten wie z.B. Weißstorch, Kranich, Fischotter, Fischadler • Erhaltung und Pflege von Trockenrasen auf den unbewaldeten Standorten • Erhaltung und Pflege von Eichenmischwäldern trockener oder bodensaurer Standorte • Erhaltung wertvoller Sukzessionsbereiche auf ehemaligen Militärstandorten (Prozessschutz in Feucht- und Trockengebieten) |
| Gewässer | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Pflege und Entwicklung von seltenen und gefährdeten sowie für den Planungsraum typischen Lebensräume u. Vegetationstypen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Erhalt von Quellen und Quellfluren ○ Erhalt von naturnahen Abschnitten von Bächen/Gräben, Aufwertung von naturfernen Abschnitten von Bächen/Gräben mit fließgewässerbegleitenden Biotopkomplexen als Bestandteile des Feuchtbiotopverbundes ○ Erhalt und Aufwertung von Uferstrukturen der Seen und der Wasserqualität mesotropher und eutropher Seen • Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern |
| Feldflur / Niederung | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Pflege und Entwicklung von seltenen und gefährdeten sowie für den Planungsraum typischen Lebensräume u. Vegetationstypen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Erhalt und Pflege von sauren Zwischenmooren ○ Erhalt und Pflege von nährstoffreichen Feuchtwiesen und Feuchtweiden ○ Wiederherstellung von Voraussetzungen auf potentiellen Standorten für Feuchtwiesen und Niedermoorentwicklung ○ Erhalt von Sandtrockenrasen und Zwergstrauchheiden und deren Sukzessionsstadien; Aufwertung von Ackerfluren ○ Entwicklung von artenreichem Grünland (Frischwiesen, -weiden) durch extensive Nutzung und durch Umwandlung von Ackerflächen, • Anlage von Pufferstreifen zwischen Intensiv- und Extensivnutzungen (insb. Brachestreifen / Ackerrandstreifen / Gewässerrandstreifen) u.a. zur Förderung der Ackerwildkrautflora • Förderung einer nachhaltigen, extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide) • großräumige Erhaltung und Entwicklung der Brutgebiete für Wiesenvogelarten als Schwerpunktgebiete zum Wiesenbrüterschutz durch den Erhalt der Grundwasser- und Überflutungsverhältnisse, extensiver Grünlandnutzung sowie der Störungsarmut in Niederungen • Sicherung der Rast- und Sammelplätze der Zugvogelarten gegenüber Störungen • Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente (insb. Feldgehölze, Gebüsche, Hecken, Sukzessionsflächen, Alleen, Baumreihen, Streuobstbestände) in großräumigen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen <ul style="list-style-type: none"> ○ Entwicklung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für die ehemaligen Truppenübungsplätze mit ihren über die Landesgrenzen hinaus bedeutsamen Vegetationsmosaik (z.B. Trockenrasen, Sandheiden sowie kleinflächige Offenstellen an südexponierten Hanglagen) und Tiervorkommen (Kernflächen des Naturschutzes) • Erhalt und Aufwertung von artenreichem, magerem Grünland (Binnendüne), Erhalt und Entwicklung von artenreichem, magerem Grünland |
| Wald | <ul style="list-style-type: none"> • pflegliche Bewirtschaftung des Waldes gemäß § 4 Abs. 3 LWaldG, das bedeutet u.a. <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung und Wahrung biologisch gesunder, leistungsfähiger und stabiler, möglichst naturnaher Waldbestände • Bewirtschaftung boden- und bestandsschonend unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und der Verbesserung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt • Beachtung der ökologischen Funktionen der Waldränder • Erhalt und Aufwertung naturnaher und unzerschnittener Laub- und Mischwaldkomplexe sowie Laubholzforste (z.B. Moor- und Bruchwälder, Eichenwälder) • Umbau in standorttypische Waldgesellschaften auf geeigneten Flächen hauptsächlich durch Naturverjüngung |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Belassen von Totholzanteilen • Entwicklung eines Waldrandes mit Waldmantel und Waldsaum mit gebietstypischen Arten • Erhalt von lichten, eichenreichen Trockenwäldern |
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> • weitestgehender Erhalt der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie extensive Nutzung der Grünflächen im Siedlungsraum • Erhalt und Entwicklung noch vorhandener Naturbestände, wie Waldreste, Bachläufe, Weiher, Hecken, Wegraine und andere Saumbiotope • Ersatz fremdländischer Zierpflanzen durch gebietstypische Pflanzenarten, Förderung der Anlage von Streuobstbeständen, insbesondere an den Siedlungsändern • Erhalt und Entwicklung spezieller Tierlebensräume im Siedlungsbereich (u.a. Trockenmauern, Steinhügel, Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel, Altbäume) • Fassaden- und Dachflächenbegrünung • Rücknahme von ungenutzten Flächenbefestigungen und Versiegelungen • Sicherung und Entwicklung wertvoller Ortsrandbereiche |
| <p>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP: Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß; Darstellung von Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan, die sich am Biotopverbund orientieren; Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt, Aufwertung und Pflege naturnaher Moorbereiche inklusive Röhrichte und Seggenriede • Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch • Erhalt und Aufwertung von natürlichen Binnensalzstellen • Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung • Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Feuchtwiesen und –weiden durch extensive Nutzung • Erhalt und Pflege trockener Sandheiden und Offenhaltung der Sandtrockenrasen bis auf eine Gehölzdeckung von < 30 % auf ehemaligen Truppenübungsplätzen • Erhalt und Pflege von kleinräumigen Trockenlebensräumen (Kuppen, Hanglagen, Kiesgruben, Sandtrockenrasen, Laubgebüsch, Streuobstwiesen und Schneisen unter Energieleitungstrassen) • Wiederherstellung von Sandtrockenrasen und trockenen Sandheiden durch Pflege auf ehemaligen Truppenübungsplätzen • Erhalt von Kleinstrukturen, Feldgehölze, Laubgebüsch zur Vernetzung und Gliederung der offenen Landschaft • Entwicklung von Bergbauflächen und Rekultivierungsflächen an Deponien zu Lebensräumen für Arten der Gewässer, Rohbodenstandorte und Sukzessionsflächen • Erhalt, Sicherung und Entwicklung von artenschutzrechtlich bedeutsamen Gebieten für Wiesenbrüter, als Winterquartiere für Fledermäuse, als Schlafplätze und Nahrungshabitate für Kraniche und Nordische Gänse • Sicherstellung von offenen und un bebauten Flächen für den Biotopverbund | |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT BODEN | |
| Gesamt-raum | <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf besonders Böden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und hoher nutzbarer Feldkapazität • Erhaltung mit Potenzial zur Biotopentwicklung besonders Böden mit trockenen und nährstoffarmen Verhältnissen oder ganzjährig hohen Wasserständen • Schutz nährstoffarmer Dünenböden vor Nährstoffeinträgen und Abgrabung • Sanierung von Altlasten- und Altlastenverdachtsstandorten • Schutz vor Schadstoffeinträgen im Trassenbereich der Bundes- und Landesstraßen |
| Feldflur / Niederung | <ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige Sicherung der Potentiale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden (bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden, Erhaltung der ertragreichen Böden) • Schutz der Niederungsböden vor weiteren Beeinträchtigungen in Form von Entwässerungen und Grundwasserabsenkungen und überhöhten Nähr- und Schadstoffeinträgen, Erhaltung als Standort für die natürliche Vegetation bzw. als Filter und Puffer für Schadstoffe • Erhalt der verbliebenen intakten Niedermoorböden durch standortgerechte Nutzung (Maßnahme: Rückführung ackerbaulich genutzter Niedermoorböden in Grünlandnutzung) • Erhaltung der standortspezifischen Humusgehalte nach Erstellung einer Humusbilanz (Direkt- |

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | zahlungen-Verpflichtungenverordnung/Cross Compliance) |
| Wald | Entwicklung von Laub- und Laubmischwäldern auf versauerungsempfindlichen Böden |
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> • Minimierung von Bodenneuversiegelung (z.B. Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig auf bestehenden Betriebsflächen • Nutzung von Altbausubstanz im Bereich der militärischen Konversionsstandorte • Nutzung von Entsiegelungspotentialen (Rücknahme von ungenutzten Flächenbefestigungen und Versiegelungen) |
| <p>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP: Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß; Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückbau von ungenutzten Industrie-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und ehemaligen Militäranlagen oder Wegen zur Wiederherstellung der Bodenschutzfunktion • Sicherung der Erdniedermoorböden durch Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland und extensive Nutzung von Grünland • Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Erhöhung der Strukturvielfalt auf Flächen mit hohem Stoffverlagerungspotential | |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT WASSER | |
| Gesamt-raum | <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Niederungsräume vor Zersiedlung und Bebauung • Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deck-schichten <ul style="list-style-type: none"> ○ Erhalt von Gebieten mit sehr hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung ○ Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit, ○ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächen-nutzungen am Grundwasserschutz, ○ Beobachtung und Sanierung von Altlasten nachhaltige Nutzung der Grundwasservorkommen |
| Gewässer | <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines naturnahen, ökologisch wertvollen Fließgewässersystems und Erhaltung der naturnahen Fließgewässerabschnitte <ul style="list-style-type: none"> ○ Erhaltung und Verbesserung der Wasserqualität der Oberflächengewässer ○ Verbesserung der Gewässerstrukturgüte, Förderung der natürlichen Fließgewässerdynamik ○ Extensivierung von Uferrandstreifen ○ Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer • Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern • Ausweisung von Grünzügen entlang naturnaher Fließgewässerabschnitte • Bewirtschaftung vorhandener Stauanlagen z.T. nach Belangen des Naturschutzes • Sicherung der Wasserqualität von Stillgewässern mit einer geringen Nährstoffbelastung und die Entwicklung einer natürlichen Fischartenzusammensetzung |
| Feldflur / Niederung | <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung in Gebieten mit hoher Neubildungsrate (> 70 mm/a), Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Minderung der Grundwasserneubildung führen besonderer Grundwasserschutz in den Niederungsgebieten als Bereiche mit hohem Grundwasserstand und ungeschütztem Grundwasserleiter |
| Wald | Entwicklung von Laub- und Laubmischwäldern in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildungsrate |
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> • Versickerung des im Siedlungsbereich anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers • Entsiegelung versiegelter Flächen und Minimierung des Versiegelungsanteils Bau einer Kanalisation in Gebieten ohne Abwasserentsorgung besonders im Einzugsgebiet von Trinkwasserschutzzonen |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| SCHUTZGUT WASSER | |
| ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP: Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß Darstellung von Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Aufwertung der Seen und Kleingewässer, Altarme und Fließgewässer • dünge- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschützteitsgrad des Grundwassers und in Wasserschutzonen • Erhöhung des Laubholzanteiles in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten | |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT KLIMA/LUFT | |
| Gesamt-raum | <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt einer guten Luftqualität (Minimierung von Luftverunreinigungen, Lärm und von bioklimatischen Belastungen, insb. durch einen ausreichenden Luftaustausch) • Erhaltung und Schaffung einer hohen räumlichen Klimavielfalt (Erhöhung der Lebensqualität) • Erhalt von regionalen und lokalen Kalt- und Frischluftbahnen vor allem mit Bezug zu belasteten Siedlungsräumen Reduzierung der Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung der Landschaft |
| Feldflur / Niederung | <ul style="list-style-type: none"> • großräumiger Erhalt von Gebieten im Außenbereich mit einer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion (keine Bebauung und Versiegelung) nachhaltige Sicherung großflächiger Kaltluftentstehungsgebiete (Acker- und Grünlandflächen) mit Bezug zu belasteten Siedlungsräumen |
| Wald | <ul style="list-style-type: none"> • großräumiger Erhalt von Gebieten im Außenbereich mit einer Bedeutung für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (keine Bebauung und Versiegelung) • nachhaltige Sicherung der Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen) sowie der Flächen mit Bedeutung als Luftschadstofffilter mit Bezug zu belasteten Siedlungsräumen |
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung des Klimas im Siedlungsbereich (klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion) durch die Erhaltung, weitere Entwicklung und Vernetzung innerstädtischer Grünflächen (v.a. Alleen, Straßenbäume, Gärten, Fassaden- und Dachbegrünung) mit Siedlungs- und Gemeindebereichen mit einer hohen Durchgrünung • Bei Neubau von Wohn- und Gewerbeflächen Minimierung der Flächenneuersiegelung und Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades • Mittelfristig Minderung der Kfz-bedingten Schadstoff- und Lärmimmissionen durch Umsetzung eines Verkehrskonzeptes, dass zu einer Reduzierung des innerstädtischen Individualverkehrs beiträgt (Förderung des öffentlichen Nahverkehrs, Attraktivitätserhöhung für Fußgänger und Radfahrer) • Anlage von Immissionsschutzpflanzungen entlang der stark frequentierten Verkehrsadern, Überwachung der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zur Luftreinhaltung Verbesserung der klimatische Situation in Siedlungsgebieten durch die Förderung der Umstellung auf alternative Energieträger |
| ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP: Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß Darstellung von Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Offen- und Waldlandschaften im Bereich der Kalt- und Frischluftleitbahnen mit hoher Bedeutung für den bioklimatisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsraum • Erhalt bedeutender Frisch- und Kaltluftkorridore durch die Barriere der Siedlungsbereiche | |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG | |
| Gesamt-raum | <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftliche Erlebniswirksamkeit • Erhaltung und Entwicklung wesentlich prägender, kulturhistorischer Landschafts- und Strukturelemente z.B. Alleen, Baumreihen, Streuobstwiesen, Fließgewässer, landschaftsbildprägende |

| Nutzungs-kategorie | Umweltziele der Landschaftsplanung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG | |
| | <p>Geländekanten und Kuppen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der besonderen Eigenart des Planungsraumes: der Wechsel zwischen einer Niederungs- und Seenlandschaft und den Grundmoränenplatten mit sowohl ackerbaulich offenem als auch waldgeprägtem Landschaftsraum • Sicherung und Entwicklung von Angeboten für die Erholungsnutzung in der freien Landschaft und umweltschonende Lenkung der Erholungsnutzung <ul style="list-style-type: none"> ○ weitere Verbesserung der touristischen Infrastruktur für Wanderer, Radfahrer und Reiter in Form des sanften Tourismus ○ Sicherung und Herstellung vorhandener landschaftlicher und kulturhistorischer Attraktionen in ihrer regionstypischen Ausprägung (z.B. Aussichtspunkte) ○ Verbesserung der Angebote für den kulturbezogenen Tourismus (Führungen etc.), von sonstigen touristischen Anziehungspunkten (Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten, Theater, Museen, Schwimmbäder etc.), Sicherung von Einkommen aus dem Tourismus ○ Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer, die von der Innenstadt in die Naherholungsbereiche und Stätten mit kulturhistorischer Bedeutung führt <p>Sicherung und Entwicklung der umweltschonenden Erholungsnutzung durch gezielte Besucherlenkung in sensiblen Räumen mit Vorkommen empfindlicher Tier- und Pflanzenarten</p> |
| Gewässer | Erhaltung und Wiederherstellung des durch natürliche oder naturnahe Ausstattung insbesondere der Gewässerrandbereiche begründeten Erlebnisreichtums von Gewässern (in Abstimmung mit dem Naturschutz) |
| Feldflur / Niederung | <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft bzw. der kleinteiligen Flächengliederung durch gebietstypische Strukturelemente wie Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume, naturnahe Baumartenzusammensetzung und Waldränder • Schutz und Verbesserung der Qualität von Niederungsgebieten <ul style="list-style-type: none"> ○ Erhaltung oder Wiederherstellung des natürlichen Meso- und Mikroreliefs ○ Sicherung der Grünlandbereiche ○ Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Randzonen der Fließ- und Standgewässer <p>Einbringen von Gehölzen in Form von locker strukturierten Baumgruppen und Einzelbäumen, von niederungstypischen Alleen</p> |
| Wald | <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Waldstandorte mit guter Erholungseignung und Entwicklung dieser Funktion unter Berücksichtigung forstwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Aspekte <p>Umbau der monotonen Kiefernforsten in Mischwälder</p> |
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung landschaftstypischer Siedlungsrandstrukturen (z.B. Streuobstwiesen) • Minimierung bzw. Beseitigung von visuellen Beeinträchtigungen störender Anlagen • Erhalt und Aufwertung kultur- und militärhistorischer, landschaftstypischer Dorfformen/Siedlungsstrukturen und ortsbildprägender Bausubstanz, wie Kirchen, Gutshäuser, Pflasterstraßen, Wassertürme und militärische Baudenkmale <p>Sicherung von Freiräumen im Siedlungsbereich sowie von bedeutsamen Landschaftsräumen und deren Qualitäten für die Naherholung bzw. Entwicklung durchgehender erlebnisreicher Grünzüge zur Aufwertung siedlungsnaher Erholungsqualität</p> |
| <p>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP: Darstellung von Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes • Neuanlage von Alleen, Baumreihen zur Gliederung der Landschaft und zur Aufwertung des Landschaftsbildes • Erhalt und Aufwertung historischer und regionstypischer Siedlungsstrukturen • Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüneten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten • Erhalt und Entwicklung von bedeutsamen Aussichtspunkten mit Sichtachsen • Einbindung von harten Siedlungsrändern durch Hecken oder Laubgebüsche in das Orts- und Landschaftsbild • Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten • touristische Erschließung /Ausweisung Wander- und Reitwege | |

Der Landschaftsplan wird im Zuge der 3. Änderung auf die Erweiterungsflächen fortgeschrieben. Die Änderungsbereiche der 3. Änderung werden demzufolge auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes bewertet.

1.3 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens der 3. Änderung des FNP keine einschränkenden Vorgaben gemacht. Dies ist grundsätzlich den nachfolgenden Planungsebenen überlassen, da der FNP die Entwicklung der Gemeinde nur in den Grundzügen darstellt.

1.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die im Planungsgebiet vorhandenen Schutzgebiete stellen wichtige Bereiche für den Arten- und Biotopschutz dar. Die größte Fläche nimmt dabei das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ ein, das ca. 24 % des Planungsraumes sichert. Es gibt kein Großschutzgebiet (Naturpark oder Biosphärenreservat). Insgesamt stehen 3 Landschaftsschutzgebiete, 7 Naturschutzgebiete, 1 EG-Vogelschutzgebiet und 11 FFH-Gebiete sowie sonstige besonders geschützte Biotope nach BNatSchG bzw. nach dem BbgNatSchAG rechtskräftig unter Schutz.

Die betroffenen allgemeinen Schutzzwecke der Schutzgebiete für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den folgenden Kapiteln erläutert. Ausführliche Angaben zu Schutzzweck, Verboten, zulässige Handlungen usw. sind der jeweiligen Verordnung bzw. den Standarddatenbögen zu entnehmen.

Die Schutzgebietsabgrenzungen (NSG, LSG, FFH, SPA) sind in dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden und bleiben in der 3. Änderung auch weiterhin bestehen. Die derzeitigen Abgrenzungen und Standorte weiterer geschützter Flächen und Objekte (Naturdenkmale – Bäume und Findlinge, geschützte Biotope) sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nach § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart, Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich sind. Die Landschaftsschutzgebiete sind bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen nachrichtlich übernommen.

Ca. 37 % des Stadtgebietes sind als LSG gesichert.

Eine Überplanung von Landschaftsschutzgebieten ist durch die 3. Änderung nicht gegeben.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete werden nach § 23 BNatSchG für Landschaftsbereiche festgesetzt, in denen ein besonderer Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erforderlich ist. Es handelt sich um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dienen, aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder seiner herausragenden Schönheit ausgewiesen werden. In Naturschutzgebieten sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Be-

standteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können. Die Rechtsverordnung kann auch Handlungen außerhalb des Naturschutzgebietes untersagen, die in das Gebiet hineinwirken. Sie kann innerhalb eines Naturschutzgebietes Zonen ausweisen, die der direkten menschlichen Einflussnahme entzogen sind und in denen die Lebensräume und Lebensgemeinschaften langfristig ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben.

Ca. 15 % des Planungsraumes sind als NSG gesichert. Gegenwärtig ist das NSG „Dünen Dabendorf“ als solches aufgehoben.

Eine Überplanung von Naturschutzgebieten ist durch die 3. Änderung nicht gegeben.

Europäisches Schutzgebietssystem "Natura 2000"

Als Natura 2000 wird ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem innerhalb der Europäischen Union bezeichnet, das den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt zum Ziel hat. Es umfasst die Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere) von 1992 und die Schutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie von 1979. Natura 2000-Gebiete sind demnach Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. besondere Schutzgebiete der Europäischen Union, die die Mitgliedstaaten der Europäischen Union ausgewiesen haben.

In den FFH- und Vogelschutzgebieten dürfen sich die Rahmenbedingungen für den Zustand der Lebensräume und für die Artenbestände nicht verschlechtern. Pläne und Projekte, die ein Natura 2000-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Dies gilt auch für Bauleitpläne. Die Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG als geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären und unterliegen damit dem gesetzlichen Schutz.

Im Planungsraum der Stadt Zossen befinden sich 11 FFH-Gebiete und 1 EG-Vogelschutzgebiet (SPA). Sie machen ca. 20 % des Planungsraumes aus.

Eine Überplanung von FFH-Gebieten ist durch die 3. Änderung nicht gegeben.

Weitere geschützte Flächen und Objekte

Naturdenkmale (ND)

Neben den genannten flächenhaften Schutzgebieten gibt es im Planungsraum punktuelle und kleinflächige Naturdenkmale (ND). Ein besonderer Schutz besteht hier nach § 28 BNatSchG aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit für 50 seltene oder wertvolle Bäume.

Geschützte Biotope

§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG stellt bestimmte Lebensräume in Brandenburg unter unmittelbaren gesetzlichen Schutz, der keiner weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Hierzu zählen insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Verlandungszonen, Moore und Sümpfe, Trockenrasen und Heiden, natürliche Wälder und Streuobstbestände. Jegliche Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen, sind untersagt. Da aufgrund des Erfassungsmaßstabes nicht im Einzelnen geprüft werden konnte, ob die erfassten Biotope die Definitionen der Biotoptypen gemäß VV-Biotopschutz erfüllen, handelt es sich z.T. nur um einen Verdacht auf Schutz nach § 18 BbgNatSchAG. Bei nachgeordneten Planungen (Bebauungsplänen) ist dieser Verdacht zu überprüfen. Die nach § 30 BbgNatSchAG geschützten Biotoptypen des Planungsraumes der Stadt Zossen sind überwiegend im Landschaftsplan dargestellt. Darüber hinaus gibt es noch weitere geschützte

Biotope im Planungsraum, die aufgrund ihrer Kleinflächigkeit im gewählten Maßstab nicht darstellbar sind. Hinzu kommt, dass infolge veränderter Nutzungen und Nutzungsauffassungen geschützte Biotoptypen neu entstehen können oder der Schutzstatus verloren gehen kann. Diese Schutzkategorie ist nicht statisch.

Geschützte Alleen

Alleen sind nach § 17 BbgNatSchAG unabhängig von Alter und Ausprägung generell geschützt. Jegliche Maßnahmen, die zu Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, sind untersagt. Die Alleen im Planungsraum der Stadt Zossen sind im Landschaftsplan dargestellt.

1.5 Schutzobjekte nach Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG

Bau-, Garten- und technische Denkmale belegen die ganze Breite der von Menschen geschaffenen Anlagen, wie Kirchen, Schlösser, Scheunen und Wohnbauten. Zu den Denkmalen zählen alle Objekte, die aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Gründen so bedeutsam sind, dass sie als Kultur- und Sachgüter für die Öffentlichkeit erhalten werden müssen.

Baudenkmale

Betroffene Denkmale sind nicht betroffen.

Bodendenkmale

Von den Bau-, den Garten- und den technischen Denkmalen sind die Bodendenkmale zu unterscheiden. Sie sind die im Boden oder in Gewässern verbliebenen Spuren menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens. Dazu gehören z.B. Reste steinzeitlicher Rastplätze, bronzezeitliche Urnen- oder Hügelgräber, germanische Eisenschmelzöfen, slawische Siedlungen und Burgwälle, Spuren von Vorgängerbauten mittelalterlicher Kirchen, Klöster, Häuser und Befestigungen, aber auch Überreste von Konzentrationslagern oder Kriegshandlungen der Neuzeit. Neben diesen so genannten ortsfesten Bodendenkmalen besitzt die Vielzahl der Funde – wie Gefäße, Werkzeuge, Waffen, Schmuck, Bauteile oder Skelettreste – ebenfalls Denkmalcharakter.

Bodendenkmale unterliegen einem besonderen Schutz vor Zerstörung durch unsachgemäße Bergung oder Plünderung. Priorität genießt ihre Erhaltung. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der Denkmalfachbehörde ist unzulässig. Im Stadtgebiet sind bisher eine Vielzahl geschützter Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale sind auch in der 3. Änderung des FNP dargestellt und werden durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ständig aktualisiert.

Eine mögliche Betroffenheit von Bodendenkmalen sind ggf. durch die Änderungsflächen Lfd.-Nr. 26 und Lfd.-Nr. 33 gegeben. In deren näheren Umfeld sind Bodendenkmale bekannt. Entsprechende Signaturen sind im FNP vorhanden.

Für die Änderungsfläche Lfd.-Nr. 26 kann das Bodendenkmal Nr. 130727, einen steinzeitlichen Rast- und Werkplatz sowie eine Siedlung des Mittelalters und für die Lfd.-Nr. 33 kann das Bodendenkmal Nr. 130737, eine Siedlung der Urgeschichte, Römischen Kaiser- und Völkerwanderungszeit betroffen sein.

Im Zusammenhang mit den Bodendenkmälern sind außerdem folgende Regelungen zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie Z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu be-

antragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. a. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Folgenden der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung des Planes speziell für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden so deutlich wie möglich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

In der 3. Änderung des FNP werden gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die zu ändernden Flächen für das Stadtgebiet und die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Als Art der Bodennutzungen sind dabei nicht nur die für Bebauung vorgesehenen Flächen zu verstehen, sondern auch die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden dabei im Wesentlichen von den Bauflächen - Wohn-, Misch- und Sonderbau- sowie Verkehrsflächen – ausgehen.

Anhand der in der folgenden Tabelle aufgezeigten Wirkfaktoren, die von Bauflächen ausgehen können, erfolgt eine grobe Einschätzung möglicher Auswirkungen, die innerhalb der Umweltprüfung näher untersucht werden müssen.

Tab. 4 Wirkfaktoren der Bauflächen (in Anlehnung an PÖU¹)

| Wirkfaktor | Typ ² | | | Einschätzbarkeit von Wirkungsumfang und -intensität | voraussichtlich betroffene Schutzgüter ³ | | | | | | |
|----------------|------------------|----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|---|----|----|-----|----|
| | bau | an | be | | T/P | Bo | W | KI | La | M | Ku |
| Versiegelung | | x | | max. Versiegelungsanteil anhand der max. zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche nach BauNVO | x | x | x | x | x | (x) | x |
| Abrissarbeiten | x | | | Veränderung nicht abschätzbar. | x | x | | | x | | x |
| Nutzungs- | x | x | | Veränderung der Nutzung und | x | x | x | x | x | (x) | x |

1 PÖU. Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Erbgueth, Wilfried: Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ergebnisse aus dem F+E-Vorhaben 80109002 des Bundesamtes für Naturschutz. Bonn-Bad Godesberg, 1999.

2 bau: baubedingt, an: anlagebedingt, be: betriebsbedingt

3 T/P: Tiere, Pflanzen, Biodiversität; Bo: Boden; W: Wasser; KI: Klima (Luft, klimatische Faktoren); La: Landschaft (Landschaftsgestalt, Landschaftsbild); M: Mensch (Bevölkerung, Gesundheit des Menschen); Ku: Kultur- und Sachgüter

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| Wirkfaktor | Typ ² | | | Einschätzbarkeit von Wirkungsumfang und -intensität | voraussichtlich betroffene Schutzgüter ³ | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|-----|----|----|---|----|---|
| | bau | an | be | | T/P | Bo | W | KI | La | M | Ku | |
| umwandlung | | | | der Vegetation (ohne Versiegelung) im konkreten Umfang nicht einschätzbar | | | | | | | | |
| Schadstoffemissionen des Verkehrs bzw. gewerbl. Nutzungen in Mischbauflächen | x | | x | Konkreter Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Immissionsempfindlichkeit angrenzender Nutzung stützen | x | x | (x) | x | x | x | | |
| Lärmemissionen des Verkehrs bzw. gewerbl. Nutzungen in Mischbauflächen | x | | x | Konkreter Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Immissionsempfindlichkeit angrenzender Nutzung stützen | x | | | x | | x | | |
| Visuelle Wirkungen | x | x | | Konkreter Umfang nicht einschätzbar, da Gebäudehöhen, Baukörperstellung etc. nicht bekannt, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft (Relief, Struktur des Gebietes) stützen. | | | | | x | | | x |
| Barrierewirkungen | | x | | Konkreter Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft (Vernetzungsstrukturen, Luftleitbahnen) stützen. | x | | | x | | | | |
| Beunruhigung / Störung, Licht, Wärme, Strahlung | x | | x | Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit der Artenvorkommen umliegender Bereiche stützen | x | | | | | | | |
| Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung | x | | | Umfang nicht einschätzbar, da die Art und Menge des Abfalls nicht bekannt sind, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft (Relief, Struktur des Gebietes) stützen. | x | x | x | x | x | | | |
| Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt | x | x | x | Umfang nicht einschätzbar, Risiken wie Unfälle oder Katastrophen sind nicht vorhersehbar, da diese Ereignisse unbeabsichtigt sind. | | | | | x | x | | x |
| Eingesetzte Techniken und Stoffe | x | x | x | Eingesetzte Techniken und Stoffe können in der vorbereitenden Planung im konkreten Umfang nicht eingeschätzt werden. | x | x | | x | x | x | | |
| Auswirkungen | x | x | x | Veränderung des Kli- | x | x | x | x | x | x | x | x |

| Wirkfaktor | Typ ² | | | Einschätzbarkeit von Wirkungsumfang und -intensität | voraussichtlich betroffene Schutzgüter ³ | | | | | | |
|------------------------------------------------------|------------------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|---|----|----|---|----|
| | bau | an | be | | T/P | Bo | W | KI | La | M | Ku |
| gen der geplanten Vorhaben auf das Klima/Klimawandel | | | | mas/Klimawandel (ohne Versiegelung) im konkreten Umfang nicht einschätzbar. | | | | | | | |

Die Darstellungen zeigen, dass als einziger Wirkfaktor die Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung der Flächennutzungsplanung abschätzbar ist. Die anderen genannten Wirkfaktoren können erst in der verbindlichen Bauleitplanung konkret definiert werden.

Da in der 3. Änderung neu geplante Versiegelungen die bedeutendsten erheblichen Umweltauswirkungen verursachen können, werden sich die Untersuchungen im Umweltbericht im Wesentlichen an den Siedlungserweiterungsflächen bzw. neuen Bauflächen orientieren. Diese gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft. Darstellungen bestehender oder bereits genehmigter Bauflächen die im Satzungsbereich für im Zusammenhang bebaute Ortslagen liegen, werden vernachlässigt. Die Steckbriefe der Siedlungserweiterungsflächen sind in Kap. 6.2.7 vollständig ausgeführt.

Die 3. Änderung des FNP stellt die **Art** der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens in den Grundzügen dar. Die neuen Bauflächen treten in Form von Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M), Sonderbauflächen (S) und Verkehrsflächen (V) auf. Das **Maß** der Bodennutzung wird jedoch im FNP nicht genau definiert. Es wird gemäß BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) - die zulässige überbaubare (versiegelbare) Grundfläche bestimmt. § 17 BauNVO legt dafür die Orientierungswerte fest, die unter bestimmten Umständen auch um 50% überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da die GRZ im FNP nicht festgelegt wird, kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden.

Ziel der folgenden Bewertung ist die Erfassung der Bedeutung dieser Flächen für die Umweltschutzgüter und ihrer Empfindlichkeit gegenüber der Flächeninanspruchnahmen durch Bebauung. Die Bedeutung einer Fläche ergibt sich aus ihren standörtlichen Qualitäten und Funktionen. Besondere Funktionen erfüllt ein Gebiet z.B. als Bestandteil eines Fließgewässersystems, eines Biotopverbundsystems, eines Belüftungssystems oder eines bedeutenden Erholungsraumes. Besondere standörtliche Qualitäten ergeben sich z.B. aus dem Vorhandensein besonderer Bodenverhältnisse, prägender Landschaftselemente, hochwertiger Biotopstrukturen oder bedeutsamer erdgeschichtlicher / kulturhistorischer Elemente.

Darüber hinaus kann sich die Bedeutung einer Fläche aber auch aus ihren Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Diese lassen sich nicht nur auf Defizite einzelner Gebiete gründen, sondern auch auf vorhandene Potenziale, die zurzeit aber aufgrund intensiver Nutzungen o. ä. nicht genutzt werden (können).

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bei Nichtdurchführung der in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Siedlungserweiterungsflächen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die umfassende Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft für den gesamten Planungsraum der Stadt Zossen ist im Landschaftsplan dargestellt. Der Umweltzustand der im

Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterungsflächen wird im Kapitel 2.6 konkret beschrieben und im Folgenden zusammengefasst.

2.2.1 Tiere und Pflanzen

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ erfolgt auf Grundlage der vorkommenden Biotoptypen. Nach ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der vorhandenen Schutzgebiete und geschützten Objekte nach Naturschutzrecht sind sie bewertet worden (Biotopwerte von 1 – 4, sehr hoch, hoch, mittel, nachrangig).

Ein besonderes Augenmerk gebührt dabei den Biotoptypen, vor allem den nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotopen.

Die im Stadtgebiet Zossen vorkommenden Biotoptypen reichen von Mooren und Erlbruchwäldern als Reste ursprünglicher Vegetation der Niederungen sowie trockenen Sandheiden mit sehr hohem Biotopwert über naturnahe vom Menschen beeinflusste Biotope mit hohem Biotopwert, wie die Laubholzforsten und Wiesen über die stärker z.B. landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zu den Siedlungsgebieten mit nachrangigem Biotopwert.

Am stärksten greifen die Vorhaben in Natur und Landschaft ein, die außerhalb der Ortschaften zu einem weitergehenden Landschaftsverbrauch führen. Auch wenn diese Räume durch die zumeist intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet sind und die Ausstattung mit Arten und Biotopen sowie die Vielfalt an Biotopen eingeschränkt ist, wird durch diese Maßnahmen eine Entwicklung dieser Bereiche im Sinne des Arten- und Biotopschutzes auf Dauer erheblich eingeschränkt.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nehmen überwiegend Lebensräume mit mittlerem Biotopwert ein.

| Biotopwertigkeit | Inanspruchnahme von | durch Erweiterungsfläche |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nachrangiger Biotopwert | Brachfläche, bebaute Gebiete | Lfd.-Nr. 5, Lfd.-Nr. 8, Lfd.-Nr. 9, Lfd.-Nr. 11, Lfd.-Nr. 13, Lfd.-Nr. 20, Lfd.-Nr. 21 (teilweise) |
| mittlerer Biotopwert | Kiefernforsten | Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40 |
| | Erwerbsgartenbau | Lfd.-Nr. 29 (teilweise) |
| | Frischwiesen und –weiden, Staudenfluren | Lfd.-Nr. 6, Lfd.-Nr.10 (teilweise) Lfd.-Nr. 33 |
| | Gärten, Gartenbrachen, Offene Sport- und Erholungsanlagen | Lfd.-Nr. 10 (teilweise), Lfd.-Nr. 14, Lfd.-Nr. 16, Lfd.-Nr. 23, Lfd.-Nr. 29 (teilweise), |

| | | |
|--|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| | Intensivgrasland (frischer und feuchter Standorte) | Lfd.-Nr. 24; Lfd.-Nr. 26 |
| | Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren | Lfd.-Nr. 18, Lfd.-Nr. 21 (teilweise) |

2.2.1.1 Biologische Vielfalt

Der Begriff der „biologischen Vielfalt“ wurde als Belang des Umweltschutzes in das Baugesetzbuch aufgenommen. Er verbindet drei Ebenen der Vielfalt, die ineinander greifen. Es sind die Vielfalt an Lebensräumen, die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren und die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind. Zur Gewährleistung der Artenvielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung von Lebensräumen sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund) besondere Bedeutung zu. Sie beziehen sich sowohl auf die natürlichen und naturnahen Ökosysteme als auch auf die Kulturlandschaft.

Die Artenvielfalt wird einerseits durch die Ausweisungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, die den Erhalt und den Schutz von Lebensräumen betreffen und andererseits durch die Ausweisungen der Kompensationsflächen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft gefördert. Im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

2.2.1.2 Wald

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind nicht nur tatsächliche bestehende Waldflächen sondern auch zukünftige (Aufforstungsflächen aber auch Flächen mit natürlicher Sukzession, wie bspw. Auf ehemaligen Truppenübungsplätzen) bzw. solche, die statistisch evtl. anders erfasst werden, enthalten.

Folgende Waldfunktionen⁴ werden durch die Erweiterungsflächen, durch Überplanung betroffen:

| Betroffene Erweiterungsfläche | Flächenchen-größe in ha | betroffene Waldfläche in ha | Betroffene Waldfunktion, Verortung, Stellungnahme Forstbehörde |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 16 | 0,42 | 0,1255 | Nutzfunktion, Gemarkung Zossen, Flur 14, Flurstück 208, Forstabteilung 4551 d4, Zustimmung für eine Waldumwandlung |
| Lfd.-Nr. 30 | 1,26 | 0,74 | Nutzfunktion Gemarkung Wünsdorf, Flur 7, Flurstücke 82, 83, 89 & 90, Forstabteilung 4242 a5 Zustimmung für eine Waldumwandlung |
| Lfd.-Nr. 34 | 1,23 | 0,8 | Nutzfunktion Gemarkung Lindenbrück, Flur 6, Forstabteilung 4143 a1, Zustimmung für eine Waldumwandlung |
| Lfd.-Nr. 40 | 2,22 | 2,22 | Lärmschutzwald, lokaler Klimaschutzwald, Waldfunktion „Mooreinzugsgebiet, Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstück 14 |

⁴ Stellungnahme des Landesbetriebes Forst –untere Forstbehörde- vom 02.05.2018 zum Beteiligungsverfahren der 2. Änderung des FNP (Entwurf)

| Betroffene Erweiterungsfläche | Flächen- grö- ße in ha | betroffe- ne Wald- fläche in ha | Betroffene Waldfunktion, Verortung, Stellungnahme Forstbehörde |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| | | | noch keine forstrechtliche Zustimmung |

Für die Lfd.-Nr. 40 wurden nach Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde während des Bebauungsplanverfahrens „Waldparkplatz Horstfelde folgende Hinweise eingebracht, welche zwingend im Bebauungsplanverfahren zu beachten sind:

„Die mögliche Waldumwandlungsfläche beträgt größer als 1 ha. Daher sind hier die Prüfpflichten nach dem UVPG des Bundes und des Landes Brandenburg, hier notwendige Vorprüfungen (standortbezogene und / oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls), bei Erreichen des Schwellenwertes für Waldumwandlungen > 1 ha durchzuführen.“

„Diese Ergebnisse sind im Umweltbericht, hier besonders für das Schutzgut Wald und den betroffenen Waldfunktionen darzustellen.

Von diesem Vorhaben sind aktuell zwei nicht kompensierbare Waldfunktionen betroffen: Diese sind:

- Lärmschutzwald (WF 3300) &
- Klimaschutzwald (WF 3100)

Diese gilt es neben der Waldfunktion „Mooreinzugsgebiet“ im Planverfahren genau zu bewerten und darzustellen warum diese geplante Maßnahme dort so wichtig ist.“

In der 3. Änderung wird zumindest kurz dargestellt, welche aktuellen Probleme es um die Änderungsfläche 40 bestehen und welche Vorteile aus der Zielvorstellung der nachfolgenden Planung (B-Plan „Waldparkplatz Horstfelde) abzuleiten sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung und Nutzung von Parkplätzen für Erholungssuchende am Gebiet der Badestelle des Kiessees im OT Horstfelde zu schaffen.

Aufgrund des erheblichen Parkplatzmangels für den Wasserskipark in Horstfelde ist der Bau eines Parkplatzes südlich des Sees dringend erforderlich.

Außerdem soll dadurch das illegale und „wilde“ Parken der Besucher in den angrenzenden Waldflächen sowie entlang der Bundesstraße B246 verhindert werden. Demnach besteht hier ein großes öffentliches Interesse, den Parkplatz umzusetzen. Durch eine mögliche Umsetzung des Parkplatzes können positive und wertgebende Effekte für die betroffenen Schutzgüter Mensch, Boden/Fläche, Wasser, Biotope/Arten, Klima/Luft und Landschaft geschaffen werden. Durch die massive Ansammlung der Kraftfahrzeuge in den Sommermonaten entlang der B246 (illegales Parken) bestehen folgende Risiken für die Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:

- Gefahr für Leib und Leben aufgrund der Verkehrssituation (Begegnungsverkehr und parkende Autos sowie der Fußverkehr zum Eingang der Wasserski-Anlage).

Schutzgut Boden/Fläche:

- Gefahr für den Boden durch Schadstoffe wie Öle, Fette, Kraftstoffe, etc. (Vorhandene Belastung und Verdichtung der Böden entlang der B246, Straßenrand und Waldböden).

Schutzgut Wasser:

- Potenzielle Gefahr einer flächenhaften Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe beispielsweise durch Unfälle (Öle, Fette, Kraftstoffe, etc.).

Schutzgut Biotope/Arten:

- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken.
- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch fahrlässiges Handeln (weite Wege bis zum Eingang der Wasserski-Anlage).
- Durch die erhöhte Brandgefahr können wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen.

Schutzgut Klima/Luft:

- Gefahr der Verstärkung des lufthygienisch stark belasteten Bereiches (B246) durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken.

Schutzgut Landschaft:

- Durch die erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen kann sich das Landschaftsbild verändern, welche im engen Wirkungsgefüge zum Schutzgut Biotope/Arten steht.

Mit Hilfe der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Planungsgrundsatz, dass Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind, Rechnung getragen werden und in den Grundzügen darstellen.

Aufgrund, dass die Entscheidung einer forstrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung der unteren Forstbehörde obliegt, sollen nachfolgend die Vorzüge der Planung für das Wohle des öffentliche Interesses aufgelistet werden:

- Vermeidung des illegalen Parkens in den umliegenden Waldflächen und Minimierung der Waldbrandgefahr,
- Erhalt und Verbesserung der umliegenden Lebensräume (Biotope/Arten) in den Waldflächen,
- Schaffung einer erhöhten Verkehrssicherheit entlang der B246 in den Sommermonaten und keine Störung von illegal parkenden Fahrzeugen entlang dieser Straße,
- Verbesserung und größere Sicherheit für die ankommenden und gehenden Besucher zum Eingang der Wasserski-Anlage durch städtebauliche Ordnung der Parkplatzanlage (kurze Wege),

Besonderer Artenschutz

Auf Grund rechtlicher Vorgaben und Rechtsprechungen ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Nach Maßgabe des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Zugriffsverbote auf Pflanzen und Tiere, die Störungsverbote für Tiere und der Schutz der Lebensstätten von Tieren und der Pflanzenstandorte definiert und das Verhältnis von Eingriff und Artenschutzrecht beschrieben.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG)

Planungsrelevanz ergibt sich zumeist für die Artengruppen Säugetiere, Kriechtiere und Lurche, für die demzufolge das Zutreffen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG geprüft werden muss.

Europäische wildlebende Vogelarten

Die Gesamtheit der geschützten Vögel leitet sich aus Artikel 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie ab, wonach sämtliche wildlebende Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind, zu erhalten sind.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde eingeschätzt, dass Vorkommen von vorgenannten geschützten Arten aufgrund des vorgefundenen Biotoppotentials zu erwarten sind. Auch in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Vorkommen von geschützten Arten ebenfalls weiter zu erwarten. So zum Beispiel können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Baumhöhlen und Hecken bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände sowie bodenbrütende Vogelarten in Offenlandflächen (Acker- und Grünländer) nicht ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten kann auch bei der vorbereiteten Planung der Entfernung von Gehölzbeständen bzw. der Beseitigung des bewachsenen Bodens aufgrund der weiterhin vorhandenen Altbaum- und Gehölzbestände bzw. Offenlandflächen (Acker- und Grünländer) im unmittelbaren Umfeld des Eingriffes im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Störungen der Arten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten durch das geplante Vorhaben beim Entfernen der Gehölzbestände bzw. anderer Bautätigkeiten können mit einer gezielten Bauzeitenregelung vermieden werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Zutreffen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie mögliche Ausnahmen gemäß den Vorgaben des § 45 Abs. 7 BNatSchG für die einzelnen Arten oder Artengruppen gegebenenfalls in artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen geprüft werden.

2.2.2 Boden und Fläche

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Boden“ erfolgte auf Grundlage der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK300), die durch den Landschaftsplan ausgewertet wurde. Ausschlaggebend für die Beschreibung und Bewertung des Zustandes des Schutzgutes Boden und damit der Einstufung der Empfindlichkeit bzw. des Konfliktpotentials waren folgende Bodenfunktionen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes: das Biotopentwicklungspotential und die natürliche Ertragsfähigkeit. Die Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden) bzw. die Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung) wurde im Zuge der Bewertung des Schutzgutes Wasser abgearbeitet.

In Anbetracht der erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden/Fläche durch Bodenversiegelung, die zum Totalverlust der Bodenfunktionen führt, wird dieses Schutzgut bei jeder Siedlungserweiterungsfläche mit bewertet. Siedlungserweiterungsflächen, die eine Beeinträchtigung von Böden mit überwiegend besonders bedeutenden Bodenfunktionen (hier z.B.: Filter und Puffer für Schadstoffe - Erdniedermoore) vorbereiten, besitzen ein hohes Konfliktpotential (Lfd.-Nr. 5, 6, 8, 20, 21, 23) oder hohe Ertragsfähigkeiten (Lfd.-Nr. 16).

Die übrigen Siedlungserweiterungsflächen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich überwiegend auf Braunerden und damit auf Böden mittlerer Funktionserfüllung. Es sind vorrangig unversiegelte Standorte (Frischwiesen und –weiden, Staudenfluren, Gartenland oder Kleingärten, anthropogene vorbelastete Böden und Waldflächen).

2.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird von zwei Seiten betrachtet. Einerseits können Versiegelung (qualitative und quantitative Veränderungen des Grundwassers, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate), Nutzungsumwandlung und Schadstoffeinträge das Grundwasser, andererseits die Oberflächengewässer (Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion, Änderungen der Gewässerqualität) negativ beeinflussen.

2.2.3.1 Grundwasser

Kriterien, die die Empfindlichkeit bzw. das Konfliktpotential des Grundwassers im Bereich der Siedlungserweiterungsflächen charakterisieren, sind die Grundwasserneubildungsrate, das Risiko der Verschmutzung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge (Geschützttheit) sowie die Lage in einer Trinkwasserschutzzone.

Bedeutende Funktionen des Grundwassers, die durch die vorbereitende Planung des FNP berührt werden.

| Funktionen des Grundwassers | betroffene Siedlungserweiterungsflächen |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| hohe Grundwasserneubildungsraten > 70 mm/a über Sand | Lfd.-Nr. 10 (M) |
| Bestandteil von Trinkwasserschutz zonen III | Lfd.-Nr. 10 (M) |
| Bestandteil von Trinkwasserschutz zonen III B | Lfd.-Nr. 29 (W), Lfd.-Nr. 33 (W), Lfd.-Nr. 34 (S), Lfd.-Nr. 35 (W) |

Die Siedlungserweiterungsflächen auf den Platten (Glienicker, Wünsdorfer, Teupitzer Platten) sind vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, bedingt durch Flurabstände > 5 – 10 m bei ungespanntem Grundwasser im Lockergestein.

Das Gebiet der Niederungen um Zossen und um die Töpchiner Seentalung werden durch ungespanntes Grundwasser im Lockergestein bei Flurabständen ≤ 2 m, > 2-5 m charakterisiert. In diesen Bereichen, in denen sich Siedlungserweiterungsflächen befinden, ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt.

Der Flächennutzungsplan weist zwei Trinkwasserschutzgebiete aus, in denen sich Siedlungserweiterungsflächen befinden. Die Verbote bzw. Genehmigungspflichten in diesen Zonen sollen das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, schützen. Eine zusätzliche Bebauung ist jedoch zulässig. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Der Änderungsbereich 10 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß Schulzendorf.

Die Änderungsbereiche 29, 33, 34, 35 befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lindenbrück. Wohnbebauungen sind innerhalb dieser Schutzzone möglich, vorausgesetzt die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserableitung ist gesichert und entspricht dem Stand der Technik. Einzellösungen sind, sofern Gewässerbenutzungen notwendig sind, mit der Unteren Wasserbehörde bereits im Vorfeld bzw. im Bebauungsplanverfahren abzustimmen.

Für die Änderungsfläche 10 sollte in der weiteren Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) weiter geprüft werden, ob eine Bebauung tatsächlich möglich und auch sinnvoll ist und wie das Niederschlagswasser abgeleitet werden kann, ohne das Grundwasser zu verunreinigen.

2.2.3.2 Oberflächengewässer

Die Oberflächengewässer liegen außerhalb der Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Falls Standgewässer durch Bauflächen beeinträchtigt werden, müssen im Bebauungsplanverfahren durch Festsetzungen, z.B. Schutz der Uferzone nach § 61 BNatSchG., Bauverbot an Gewässern oder Versickerung im Regenrückhaltebecken, diese geschützt werden.

2.2.3.3 Gewässer I. Ordnung

Überplanung des gem. § 61 BNatSchG von Bebauung frei zu haltenden 50 m-Uferbereichs des Notte-Kanals (Gewässer 1. Ordnung).

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung, zu denen der Notte-Kanal gehört, sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Gem. § 61 Absatz 2 BNatSchG genießen nur solche baulichen Anlagen Bestandsschutz, welche bei In-Kraft-Treten des Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder zugelassen waren.

Im vorliegenden Fall würde dieses Verbot das Flurstück 207 vollständig und das Flurstück 208 tlw. Innerhalb **der Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche) im Ortsteil Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich** treffen.

Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Absatzes 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, diese ist jedoch daran gebunden, dass

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG entsprechend.

Insofern die vorgesehene Nutzung jedoch die Geringfügigkeitsgrenze wesentlich überschreitet, was bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben regelmäßig der Fall sein dürfte, wird ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG auf Ebene der Erteilung von Bau- oder anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

In der nachfolgenden Planung (B-Planverfahren) ist daher darauf zu achten und festzulegen, dass dieser Bereich von baulichen Anlagen freizuhalten ist oder darzulegen, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme von der Verbote zugelassen werden kann.

2.2.3.4 Gewässer II. Ordnung

Im Vorhabenbereich befindet sich mit dem Muckergraben Gewässer in II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der Bereich schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässern geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).

In der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) sollte sichergestellt werden, dass Verunreinigungen von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe vermieden werden.

2.2.4 Klima

Die relevanten lokalen Klimaverhältnisse werden vorrangig durch vorhandene Flächennutzungen und Vegetationsformen sowie die Geländeeigenschaften bestimmt.

Die klimatischen Funktionen, die hier betrachtet wurden, sind die bioklimatische Ausgleichsfunktion (wirksame Verbesserung von durch den Menschen negativ beeinflussten klimatischen Zuständen) sowie die Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion (Verringerung der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe). Dabei spielen Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen, insbesondere zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen sowie klimatische Ausgleichsräume mit frischluftproduzierender oder luftverbessernder Wirkung (Frischluftentstehungsgebiete und Kaltluftentstehungsgebiete) eine Rolle.

Unbebaute Flächen mit wenig oder kleiner Vegetation können als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete bezeichnet werden. Bei großflächiger Bebauung treten Beeinträchtigungen der Funktion der Versorgung der Kerngebiete auf.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegen hauptsächlich am Siedlungsrand und damit im Bereich von für das Siedlungsklima relevanten Ausgleichsräumen, überwiegend in siedlungsnahen Kaltluftentstehungsgebieten. In den Bereichen, in denen gleichzeitig Baum- und Gehölzbestände (mit schadstofffilternden Funktionen) in Anspruch genommen werden, wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion gering reduziert. Bei Waldumwandlungen in waldarmen Gebieten erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung (Lfd.-Nr. 16, 30, 34, 40).

Die Realisierung der Siedlungserweiterungsflächen mit ihren Versiegelungsgraden werden in der Summe nicht zu erheblichen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der zu ändernden Flächen der 3. Änderung des FNP führen. Bei den einzelnen Bauflächen in den Ortslagen werden sich die vorhabensbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf das Eingriffsgebiet selbst beschränken (Beeinträchtigungen des Mikroklimas durch Veränderungen der klimabildenden Parameter) und sich klimaökologisch vergleichsweise gering auswirken.

Allgemein besteht also keine Gefährdung des Klimas und der Luft, da das gesamte Plangebiet durch weiträumige landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaften und Wald-/Forstflächen geprägt ist, die als Ausgleichsräume mit hoher oder als Ergänzungsräume mit mittlerer Leistungsfähigkeit gegenüber lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen fungieren. Lufthygienische Vorbelastungen liegen besonders in den Korridoren der Bundes- und Landesstraßen im Planungsraum. Sie haben ebenso Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

2.2.5 Landschaft

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut „Landschaft“ bezieht sich auf das Landschaftsbild und die Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Hierfür werden nach den Kriterien der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe Landschaftsbildtypen mit unterschiedlichem Eigenwert zugeordnet und die bestehenden Beeinträchtigungen betrachtet.

Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Die von der Landschaft ausgehenden Reize sprechen vornehmlich das ästhetische Empfinden und die visuelle Wahrnehmung an. Das Landschaftsbild ist durch das reale Erscheinungsbild der Landschaft und die geomorphographische Entstehung mit den Faktoren Geologie, Relief, Vegetation, Gewässer, Nutzungs- und Erschließungsstrukturen geprägt.

In Bezug auf die Vielfalt wurde im Untersuchungsraum hauptsächlich die Nutzungs- und Kleinstrukturvielfalt (Hecken, Feldgehölze usw.) bewertet, aber auch die Reliefvielfalt spielte eine bedeutende Rolle.

Dem Bedürfnis nach Schönheit kommt eine Landschaft entgegen, die im Wesentlichen durch Naturnähe gekennzeichnet ist. Allerdings ist für die Bewertung nicht der Grad des Einflusses des Menschen allein relevant, sondern auch, inwieweit die vorhandene Nutzung vom Betrachter als naturnah empfunden wird. Dies ist im Untersuchungsraum z.B. bei den alten Laubwäldern der Fall. Ackerflächen sind hingegen als eine weitgehend naturferne Nutzung anzusehen.

Unter der Eigenart sind die charakteristischen Merkmale, wie sie sich in einer Landschaft unverwechselbar natur- und kulturhistorisch herausgebildet haben, zu verstehen. Je weniger eine Landschaft von ihrer historischen Eigenart verloren hat, desto größer sind die Identifikationsmöglichkeiten mit ihr. Dieser Bezug konnte aufgrund fehlender Daten nur bedingt hergestellt werden.

Als Vorbelastungen des Landschaftsbildes wurden generell Veränderungen angesehen, die das harmonische Bild der gewachsenen Kulturlandschaft z.B. durch unangepasste Strukturen (schlechte Ortsrandeingrünung, ortsbildbeeinträchtigende Bauwerke, Hochspannungsleitung) erheblich stören. Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abgegrenzten Landschaftsbildtypen. Abgegrenzt wurden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphologischen Formenschatzes sowie der Sichtbeziehungen und –weiten.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen hauptsächlich in der grünlandgeprägten Offenlandschaft am Siedlungsrand mit mittlerem Wert sowie in der ausgeräumten Agrarflur mit geringem Wert. Einen hohen Landschaftsbild- bzw. Ortsbildwert besitzen die Siedlungserweiterungsflächen, die aufgrund vorhandener strukturreicher Gärten bzw. Gartenbrachen als innerstädtischer Freiraum mit hoher Erlebniswirksamkeit sowie am Ortsrand als landschaftsverzahnende Eingrünungsstrukturen fungieren, aber auch bebaute Gebiete sind betroffen.

2.2.6 Mensch

Beim Schutzgut Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Daher wird zwischen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen unterschieden. Die Sensibilität benachbarter Nutzungen spielt dabei eine bedeutende Rolle. Den Menschen negativ beeinflussende Elemente, wie Lärm- und Luftschadstoffbelastungen angrenzender Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung werden als Vorbelastungen berücksichtigt.

2.2.6.1 Wohn- und deren Wohnumfeldfunktionen

Zur Ermittlung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion wurden insbesondere Daten über die vorhandenen angrenzenden Bauflächen, innerörtliche Grünflächen und siedlungsnahe Freiräume erfasst. Die Bedeutung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion richtet sich grundsätzlich nach der jeweiligen Art und Intensität der Nutzung der angrenzenden Bau- und Freiflächen.

An die Siedlungserweiterungsflächen angrenzende Wohngebiete mit hoher Siedlungsdichte wurden als Flächen mit hoher Bedeutung bzw. Empfindlichkeit bewertet, da dort eine größere Zahl von Menschen ihren ständigen Wohnsitz haben, deren Gesundheit und Wohlbefinden von z.B. den Auswirkungen eines Gewerbegebietes (Lärm- und Schadstoffbelastungen) direkt und kontinuierlich betroffen sind. Eine hohe Bedeutung bzw. Empfindlichkeit besitzen darüber hinaus Sonderbaufläche mit sozialer Grundfunktion wie medizinische Versorgung, Betreuung, Erziehung und Bildung, da hier besonders sensible Bevölkerungsgruppen wie Kinder und alte oder kranke Menschen möglichen, durch die neuen Bauflächen entstehen-

den Belastungen ausgesetzt sind. Mischgebiete, die überwiegend durch Wohnfunktion und kleine Gewerbeflächen (Einzelbetriebe) geprägt sind, besitzen aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen und der gewerblichen Vorprägung eine mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeit. Gewerbegebiete besitzen überwiegend bzw. ausschließlich Arbeitsstättenfunktion, so dass diesen Flächen lediglich eine geringe Bedeutung bzw. Empfindlichkeit beigemessen wird.

In den an Ackerflächen angrenzenden geplanten Wohngebieten ist mit den von intensiver Landwirtschaft ausgehenden Staub- und Geruchsbelastungen zu rechnen. Teilweise befinden sich diese ebenso im Bereich stark befahrener Straßen und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen.

2.2.6.2 Erholungs- und Freizeitfunktion

Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird u. a. bestimmt durch das Vorhandensein regional und überregional bedeutsamer Erholungsgebiete sowie der Freizeitinfrastruktur in unmittelbarer Umgebung der Siedlungserweiterungsflächen. Es wird damit im Gegensatz zur Landschaftsbildfunktion im Landschaftsplan nicht das landschaftliche Potential des Raumes beschrieben, sondern die reale Nutzung des Raumes für Freizeit und Erholung. Dabei spielen u.a. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Erholungszielorte, Rad- und Wanderwege eine Rolle.

Auch hier zählen vorhandene Lärm- und Schadstoffimmissionen z.B. von Bundes- und Landesstraßen zu den freizeit- und erholungsrelevanten Vorbelastungen.

Die Bedeutungsbeurteilung der Erholungs- und Freizeitfunktion erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur,
- Erschließung durch Rad- und Wanderwege sowie
- tatsächliche Erholungsnutzung.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung beeinträchtigen nicht die Erholungsstrukturen im Planungsraum der Stadt Zossen.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Die Bestandsaufnahme der Kultur- und Sachgüter konzentriert sich auf die registrierten und im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan dargestellten Bau- und Bodendenkmale. Diese sind mit Schwerpunkt im Bereich der historischen Siedlungen, insbesondere der Dorfkerne ausgewiesen. Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegen überwiegend außerhalb der historischen Siedlungsflächen. Die Erweiterungsflächen Lfd.-Nr. 26 und 33 tangieren Bodendenkmale.

2.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der vorbereitenden Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zumal die Definition der Begriffe Unfälle und Katastrophen nicht vorherbestimmbar sind.

Aufgrund, dass die Änderungsflächen überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden, die diese Flächen dem Wohnen vorbehalten sind. Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich

zu beachten, hier in Form des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sowie Hinweise zu Maßnahmen für die nachfolgende Planungsebene (Bsp. Lärmschutz). Durch die geplanten Änderungsflächen können keine Risiken auf die Umwelt erkannt werden, da entsprechende Hinweise zu Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den jeweiligen Steckbriefen (Kapitel 2.6) für die nachfolgende Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) genannt werden. Diese sind entsprechend zu beachten.

Kultur und Sachgüter sind für zwei Änderungsbereiche in Form von Bodendenkmalen vorhanden. Auch hier gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes Land Brandenburg. Daher können auch Risiken für das kulturelle Erbe ausgeschlossen werden.

2.2.9 Wechselwirkungen

Bei der einzelnen Betrachtung der Schutzgüter sind die Beziehungen untereinander zu beachten, denn die Veränderung eines Schutzgutes kann durch Wechselwirkungen ein anderes Schutzgut mit beeinflussen. So hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Andererseits beeinträchtigt eine Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die Verwirklichung von dominanten, ortsbildfremden Bauwerken den Erholungswert des Gebietes und damit ggf. das Wohlbefinden des Menschen. In der folgenden Tabelle werden zur Übersicht für jedes Schutzgut die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern genannt, wobei allgemeine Funktionen und Wirkungen dargelegt werden. Die Beurteilung der Wechselwirkungen ist bei Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden und in die Bewertung eingeflossen.

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

Tab. 5 Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen⁵

| | Pflanzen / Tiere | Boden | Wasser | Klima | Landschaft | Mensch | Kultur- / Sachgüter |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Pflanzen / Tiere | | – Boden als Lebensraum | – Oberflächen-gewässer als Lebensraum | – Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einfluss-faktor auf den Le-bensraum | – Landschaft als vernetzendes Ele-ment von Lebens-räumen | – Störung und Ver-drängung von Arten – Trittbelastung – Eutrophierung – Artenverschiebung | – Kulturgüter als Lebensraum |
| Boden | – Vegetation als Erosionsschutz – Einfluss auf die Bodenentste-hung u. – zusammenset-zung | | – Einfluss auf die Boden-entstehung u. – zusammensetzung – bewirkt Boden-erosion | – Einfluss auf die Bodenentstehung u. – zusammensetzung – bewirkt Bodenero-sion | – bewirkt Boden-erosion | – Trittbelastung – Verdichtung – Veränderung der Boden-eigenschaften und – struktur | – Bodenabbau – Veränderung durch Intensivnut-zungen / Ausbeu-tung |
| Wasser | – Vegetation als Wasserspeicher und –filter | – Grundwasser-filter – Wasserspei-cher | | – Einfluss auf Grund-wasser-neubildung | | – Stoffeinträge und Eutrophierung – Gefährdung durch Verschmutzung | – wirtschaftliche Nutzung als Stör-faktor |
| Klima | – Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frisch-luft-entstehung – Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschat-tung | – Einfluss auf Mikroklima | – Einfluss über Verdun-sungsrate | | – Einfluss auf Mikro-klima | – Stoffeinträge durch Emissionen | |
| Landschaft | – Bewuchs und Artenreichtum als Charakteris-tikum der Natur-lichkeit und Viel-falt | – Bodenrelief als charakteristi-sches Element | – Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt | | | – Veränderungen der Eigenart durch Neu-baustrukturen oder Nutzungsänderun-gen | – Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart |

5 In Anlehnung an: SCHRÖDTER, W.; HABERMANN - NIEBE, K.; LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersäch-sischer Städtetag, Hannover, Sep. 2004, S. 47.

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| | Pflanzen / Tiere | Boden | Wasser | Klima | Landschaft | Mensch | Kultur- / Sachgüter |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch | <ul style="list-style-type: none"> – Nahrungsgrundlage – Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes | | <ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasser-sicherung – Oberflächen-gewässer als Erholungs-raum | <ul style="list-style-type: none"> – Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einfluss-faktor auf den Le-bensraum | <ul style="list-style-type: none"> – Erholungsraum | | <ul style="list-style-type: none"> – Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> – Substanz-schädigung | | | <ul style="list-style-type: none"> – Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz | | <ul style="list-style-type: none"> – Substanz-schädigung und Zerstörungs-gefahr | |

2.2.10 Gesamteinschätzung der Empfindlichkeit des Umweltzustandes

In der folgenden Tabelle wird bezüglich der Siedlungserweiterungsflächen eine zusammenfassende Beurteilung der Empfindlichkeit der Schutzgüter abgegeben. Dabei entstand das Ergebnis nicht nur durch reines Zusammenrechnen, sondern auch durch Abwägung der Bedeutung der Schutzgüter im Hinblick auf die Wirkfaktoren der geplanten Festlegungen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gesamteinschätzung der Empfindlichkeit des Umweltzustandes bzw. der Konfliktrichtigkeit der Bauflächen:

| Bauflächen | bewertete Schutzgüter ^{6,7} | | | | | | | Gesamt |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|-----|----|----|-----|----|--------|
| | T+P | Bo | W | KI | La | M | Ku | |
| Lfd.-Nr. 5 (W) Kastanienallee, östlicher Bereich | ⊙ | ○ | ○ | · | · | ○/⊙ | · | ○ |
| Lfd.-Nr. 6 (V) Goethestraße, Brandenburger Straße | ○/⊙ | ○ | ○ | ○ | · | ○ | · | ○ |
| Lfd.-Nr. 8 (W) südlich Trappenweg | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | · | · | ○ |
| Lfd.-Nr. 9 (W) Machnower Chaussee, östlicher Bereich | · | · | · | · | · | · | · | · |
| Lfd.-Nr. 10 (M) an der Motocross-Anlage | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | · | ○ |
| Lfd.-Nr. 11 (S) südlich der Schünower Straße | · | · | · | · | · | · | · | · |
| Lfd.-Nr. 13 (M) Horstfelder Dorfstraße | · | · | · | · | · | · | · | · |
| Lfd.-Nr. 14 (W) (W) GT Dabendorf, Berliner Chaussee | ○ | ○ | ○ | · | · | ⊙ | · | ⊙ |
| Lfd.Nr. 16 (W) Friesenstraße, östlicher Bereich | ⊙/● | ○ | ○/● | ○ | ○ | · | · | ⊙/● |
| Lfd.-Nr. 18 (W) Delbrücker Straße, östlich | · | · | · | · | · | · | · | · |
| Lfd.-Nr. 20 (M) Thomas-Müntzer-Straße, nördlich | · | · | · | · | · | · | · | · |
| Lfd.-Nr. 21 (W) Thomas-Müntzer-Straße, westlich | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | · | ○ |
| Lfd.-Nr. 23 (W) Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich | ⊙ | ○/⊙ | ⊙ | ⊙ | ○ | ⊙ | · | ⊙ |
| Lfd.-Nr. 24 (W) Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | · | ○ |
| Lfd.-Nr. 26 (W) östlicher Bereich der Telzer Straße | ○ | ○ | ⊙ | ○ | ⊙ | ○ | ○ | ○ |

⁶ Zeichenerklärung des Wertstufenmodells zu Bewertung des Umweltzustandes: · - weitgehend konfliktfrei, ○ - geringes Konfliktpotential, ausgleichbar ⊙ - mittleres Konfliktpotential, bedingt ausgleichbar ● sehr hohes Konfliktpotential, nicht ausgleichbar

⁷ Schutzgüter: T+P – Tiere und Pflanzen, Bo – Boden, W – Wasser, KI – Klima, La – Landschaft, M – Mensch, Ku – Kultur- und Sachgüter

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| Bauflächen | bewertete Schutzgüter ^{6,7} | | | | | | | Gesamt |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|----|---|----|----|---|----|--------|
| | T+P | Bo | W | KI | La | M | Ku | |
| Lfd.-Nr. 29 (W) Cottbuser Straße, östlich | . | . | ○ | . | . | . | . | . |
| Lfd.-Nr. 30 (S) Wünsdorfer Waldweg | ⊙ | ⊙ | ○ | ⊙ | . | . | . | ⊙ |
| Lfd.-Nr. 33 (W) Joachimstraße, südlich | ⊙ | ⊙ | ○ | ○ | ⊙ | . | ○ | ○ |
| Lfd.-Nr. 34 (S) Lindenbrücker Chaussee, westlich | ⊙ | ○ | ○ | ⊙ | . | . | . | ⊙ |
| Lfd.-Nr. 35 (W) Lindenbrücker Chaussee, östlich | . | . | . | . | . | . | . | . |
| Lfd.-Nr. 40 (V) (M) OT Schöneiche, Planweg | ⊙/● | ⊙ | ○ | ⊙ | ○ | . | . | ⊙ |
| Lfd.-Nr. 42 (M) Saalower Straße, südlich | ○ | ○ | ○ | . | . | ○ | . | ○ |

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung der Siedlungserweiterungsflächen verbundenen Umweltauswirkungen sind im Kapitel 2.2 zusammenfassend und im Kapitel 2.6 konkret zu jeder neuen Baufläche dargestellt. Die Erheblichkeit der entsprechenden Umweltauswirkungen ist in Verbindung mit den Empfindlichkeiten der Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand und der Eingriffsschwere (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu betrachten. In einigen genannten Fällen ist mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die im Sinne des BNatSchG ausgleichbar und bedingt ausgleichbar sind. Für diese Planungen sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen, die weder ausgleich-, noch ersetzbar sind, weil gesetzliche Normen dagegenstehen, hinterlassen in der Landschaft nachhaltige Beeinträchtigungen. Dies betrifft insbesondere die Neuausweisungen im Landschaftsschutzgebiet und den damit verbundenen Boden- und Biotopverlusten.

Gesamtbeurteilung des Eingriffs- und Konfliktpotenzials:

| Art des Eingriffspotenzials | Siedlungserweiterungsgebiete mit Nummerierung |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ ausgleichbarer Eingriff | Lfd.-Nr. 5 (W) Lfd.-Nr. 21 (W) Lfd.-Nr. 6 (V) Lfd.-Nr. 24 (W) Lfd.-Nr. 8 (W) Lfd.-Nr. 26 (W) Lfd.-Nr. 10 (M) Lfd.-Nr. 33 (W) |
| ⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff | Lfd.-Nr. 14 (W) Lfd.-Nr. 30 (S) Lfd.-Nr. 16 (W) Lfd.-Nr. 34 (S) Lfd.-Nr. 23 (W) Lfd.-Nr. 40 (V)* |
| ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | Lfd.Nr. 16 (W)** |

*ist nur bedingt ausgleichbarer Eingriff wenn einer forstrechtlichen Zustimmung einer Waldumwandlung im Einzelfall zugelassen wird (hier: öffentliches Interesse)

**Das Eingriffspotenzial ist dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist in den jeweiligen Änderungsbereichen keine Änderung zu erwarten und die vorhandene Nutzung wird beibehalten. Allerdings würden auch ohne Umsetzung einiger Änderungsflächen die potenziellen Gefahren für die Natur und Landschaft nicht ausgeräumt. Insbesondere wäre hier die Nicht-Umsetzung der Änderungsfläche Lfd.-Nr. 40 „Verkehrsfläche – Parkplatz“ am Eingang der Wasserski-Anlage in Horstfelde zu nennen.

Demnach würde der Konflikt zwischen der Natur/Landschaft und das illegale und „wilde Parken der Besucher an der B246 sowie in den angrenzenden Waldflächen bestehen bleiben.

Hier sind vor allem die Risiken für die Schutzgüter, die im Kapitel 2.2.1.2 „Wald“ aufgelistet sind, zu nennen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

2.4.1 Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen

Die genannten negativen Wirkungen der Siedlungserweiterungen auf Mensch, Naturhaushalt und Umwelt können zumindest teilweise durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. In den Steckbriefen für die einzelnen Siedlungserweiterungsflächen im Kapitel 2.6 „Steckbriefe“ sind jeweils mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen aufgezählt. Der Flächennutzungsplan nimmt selbst keine Darstellungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen vor. (Die Auseinandersetzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

Für den Boden stellt der Verzicht auf Inanspruchnahme durch Nutzung des Innenentwicklungspotenzials auf bereits überbauten, genutzten Böden sowie alle Formen des verdichteten Bauens eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar. Diese Möglichkeiten sind in der 3. Änderung des FNP berücksichtigt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung und weitreichende Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser essentiell. Diese sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzulegen. Zur Erhaltung der Wasserqualität von Grundwasser und Oberflächengewässern ist auf die Rückhaltung von Schadstoffen zu achten.

Zur Minimierung negativer klimatischer und lufthygienischer Auswirkungen sind die Freihaltung ausreichend breiter Frischluftschneisen, Gebäudebegrünungen, Gehölzpflanzungen sowie Maßnahmen des technischen Umweltschutzes wesentlich. Zur Minimierung von Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt sind ausreichend Abstände zu gesetzlich geschützten und/ oder bedeutenden Biotopen, insbesondere zu Gewässern einzuhalten und naturnah zu entwickeln (Gewässerrandstreifen).

Um auch die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schutzgut Mensch) zu gewährleisten, sind die Belange des Immissionsschutzes für die betroffenen Erweiterungsflächen in der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen. Insbesondere sollten detailliertere Betrachtungen immer dann erfolgen, wenn Störgrad und Schutzanspruch benachbarter Flächen in einem Verhältnis stehen, dass Konflikte nicht ohne weiteres auszuschließen sind. Das trifft insbesondere bei einer Nachbarschaft von Wohnbereichen und bedeutenden Verkehrswegen zu. Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen und gegebenenfalls die Erstellung von Fachgutachten erforderlich.

2.4.2 Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dabei spielt die Bodenversiegelung als Beeinträchtigungsursache eine wesentliche Rolle. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Auf überbauten oder mit durchlässigen Bodenbelägen versehenen Grundflächen finden Pflanzen und Tiere nur noch wenig Lebensmöglichkeiten, kann Niederschlagswasser gar nicht oder nur in geringem Maße in den Boden eindringen, dort gespeichert werden, verdunsten oder zur Grundwasserneubildung beitragen und kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas aufgrund ihrer starken Aufheizung an sonnigen Tagen und der fehlenden oder wesentlich herabgesetzten Verdunstung.

Dieser Tatsache trägt auch das BauGB in § 1a Abs. 2 mit der Vorschrift „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ Rechnung. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens ausschließlich in den Grundzügen dar. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden. Im Wesentlichen sind die Siedlungserweiterungsflächen – Wohn-, Misch-, Sonderbau- und Verkehrsflächen – der 3. Änderung des FNP als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, deren Maß u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) – die zulässige überbaubare Grundfläche bestimmt. § 17 BauNVO legt dafür die Obergrenzen fest, die unter bestimmten Umständen auch um 50 % überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8⁸. Für die Verkehrsflächen wird eine 100 Prozentige Versiegelung angenommen.

Die folgende Tabelle beinhaltet die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grunddaten der Siedlungszuwachsflächen, die einen Überblick über die Eingriffsschwere und den Eingriffsumfang liefern. Aus der maximalen Flächenversiegelung ergibt sich der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsflächenbedarf).

⁸ Siehe § 19 Abs. 4 BauNVO

Tab. 6 Errechneter Kompensationsflächenbedarf für die Siedlungserweiterungsflächen

| Art | Gebietsbezeichnung | Flächen- gröÙe | GRZ | Max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung (ha) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|------------------------------------------------------|
| (W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen) | | | | |
| Lfd.-Nr. 5 (W) | OT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich | 0,17 | 0,4 | 0,10 |
| Lfd.-Nr. 6 (V) | OT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße | 0,67 | 1,0 | 0,67 |
| Lfd.-Nr. 8 (W) | Ortsteil: Zossen, südlich Trappenweg | 0,70 | 0,4 | 0,42 |
| Lfd.-Nr. 9 (W) | Ortsteil: Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich | 0,11 | 0,4 | 0,06 |
| Lfd.-Nr. 10 (M) | OT Glienick, an der Motocross-Anlage | 0,65 | 0,6 | 0,52 |
| Lfd.-Nr. 11 (S) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | 5,22 | - | - |
| Lfd.-Nr. 13 (M) | OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße | 0,1 | 0,6 | 0,06 |
| Lfd.-Nr. 14 (W) | OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei | 0,34 | 0,4 | 0,20 |
| Lfd.-Nr. 16 (W) | Ortsteil: Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich | 0,42 | 0,4 | 0,25 |
| Lfd.-Nr. 18 (W) | OT Zossen, Delbrücker Straße, östlich | 0,43 | 0,4 | 0,26 |
| Lfd.-Nr. 20 (M) | Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nördlich | 0,31 | 0,6 | 0,25 |
| Lfd.-Nr. 21 (W) | Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, westlich | 1,18 | 0,4 | 0,71 |
| Lfd.-Nr. 23 (W) | Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nordöstlich | 2,31 | 0,4 | 1,39 |
| Lfd.-Nr. 24 (W) | Ortsteil: Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich | 0,3 | 0,4 | 0,18 |
| Lfd.-Nr. 26 (W) | OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße | 1,11 | 0,4 | 0,67 |
| Lfd.-Nr. 29 (W) | OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich | 0,84 | 0,4 | 0,50 |
| Lfd.-Nr. 30 (S) | OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg | 1,26 | 0,2 | 0,50 |
| Lfd.-Nr. 33 (W) | OT Neuhof, Joachimstraße, südlich | 0,65 | 0,4 | 0,39 |
| Lfd.-Nr. 34 (S) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich | 1,23 | 0,2 | 0,49 |

| Art | Gebietsbezeichnung | Flächen- gröÙe | GRZ | Max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung (ha) |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 35 (W) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich | 0,05 | 0,4 | 0,03 |
| Lfd.-Nr. 40 (V) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | 2,22 | 1,0 | 2,22 |
| Lfd.-Nr. 42 | OT Horstfelde, südl. der Saalower Straße | 0,23 | 0,18 | FNP Korrektur |
| <i>Summe</i> | | 22,42 | | 7,77 |
| Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen | | 9,08 | | 5,84 |

Für die Ermittlung der Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen werden nur die ob hervorgehobenen Flächen (grau unterlegt) dargestellt. Die restlichen Flächen werden in der 3. Änderung lediglich auf vorhandene Baugenehmigung und der aktuellen Bestandsituation sowie rechtskräftige Bebauungspläne korrigiert (vgl. Tab. 1, S.4). Dabei sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gegeben.

Im Ergebnis kann von einer **Gesamtfläche von ca. 9,08 ha** ausgegangen werden, die **für eine Überbauung bzw. Versiegelung** in Zukunft zur Verfügung steht und die als tatsächlicher Eingriff mit erheblichen Umweltauswirkungen gesehen wird (Neuversiegelung). Es muss darauf hingewiesen werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs vorgenommen wird. Diese ersetzt keinesfalls die differenzierte Bewertung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen mit verbalargumentativen Methoden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.4.3 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan werden die Flächen zur Kompensation der Eingriffe als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese bilden die Grundlage für erforderliche Kompensationsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Außerdem finden sich Angaben dazu im Landschaftsplan unter dem Kapitel Kompensationsmaßnahmen. Darüber hinaus werden in der Fortschreibung weitere Maßnahmen zur Kompensation für die Erweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Steckbriefen genannt. Die nachfolgende Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die Eingriffe begründet die städtebauliche Erforderlichkeit für den Umfang der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für die Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen existieren Richtwerte für Flächenverhältnisse von Neuversiegelung zu Kompensationsfläche⁹. Neuversiegelungen sind primär durch Entsiegelungen zu kompensieren. Erst in zweiter Linie ist die Aufwertung der Bodenfunktionen vorbelasteter Freiflächen geeignet.

Bei der Kompensation einer Versiegelung vorher unversiegelten Bodens durch Entsiegelungsmaßnahmen gilt ein Kompensationsfaktor von 1. Eine Überbauung von teilversiegelten oder vorbelasteten Böden (außer Altlasten und Munition) und Böden mit besonderer Funktionsausprägung können mit Faktoren (zwischen 0,25 bis 2,0) je nach Aufwertungspotential kompensiert werden. Damit ergibt sich für die Kompensation der gesamten, durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Neuversiegelung durch Wohn-, Misch-, Sonder- sowie Verkehrsflächen ein Flächenbedarf von ca. 2,27 ha bis ca. 18,16 ha. Sofern

⁹ vgl. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

die Kompensation nicht innerhalb der neu dargestellten Bauflächen durchführbar ist, werden die vorgeschlagenen externen Flächen für Ersatzmaßnahmen erforderlich, die möglichst in räumlichem und funktionalem Bezug zum jeweiligen Eingriff stehen sollten.

Die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe führen neben dem o.a. Bodenverlust auch zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Biotopverluste. Je nach Biotopwertigkeit sind dabei Kompensationsfaktoren bis zu 6,0 ansetzbar. Für den Verlust beispielsweise von naturfernen Nadelholzforsten oder nicht standortheimischen Laubholzforsten gelten Faktoren bis 4 als Orientierungswert.

Für die vorbereiteten Eingriffe in den Wald (Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz) erfolgt die Bilanzierung demnach über die tatsächlich umzuwandelnde Fläche, die nicht in jedem Fall der Siedlungserweiterungsfläche entspricht und so dem konkreten Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zustellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation/Ausgleichsfaktor gem. § 8 LWaldG).

Für die vom Entwurf der 3. Änderung des FNP überplante Waldfläche, ergäbe sich überschläglich unter Berücksichtigung der aktuellen Waldfunktionskartierung eine max. Kompensationsfläche ca. 15,5 ha. Eine konkrete Berechnung erfolgt jedoch von der unteren Forstbehörde.

2.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationspotenziale

Im Planungsraum der Stadt Zossen werden in der 3. Änderung des FNP keine weiteren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen.

Der Landschaftsplan empfiehlt weitere Maßnahmen, die als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter geeignet sind:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Erhalt, Aufwertung und Pflege naturnaher Moorbereiche inklusive Röhrichte und Seggenriede

Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch

Erhalt und Aufwertung von natürlichen Binnensalzstellen

Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung

Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Feuchtwiesen und –weiden durch extensive Nutzung

Erhalt, Sicherung und Entwicklung von artenschutzrechtlich bedeutsamen Gebieten für Wiesenbrüter, als Winterquartiere für Fledermäuse, als Schlafplätze und Nahrungshabitate für Kraniche und Nordische Gänse

Schutzgut Boden

Sicherung der Erdniedermoorböden durch Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland und extensive Nutzung von Grünland

Schutzgut Wasser

Erhalt und Aufwertung der Seen und Kleingewässer, Altarme und Fließgewässer

dünge- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit

geringem Geschützteitsgrad des Grundwassers und in Wasserschutzzonen

Schutzgut Klima

Erhalt der Offen- und Waldlandschaften im Bereich der Kalt- und Frischluftleitbahnen mit hoher Bedeutung für den bioklimatisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsraum

Erhalt bedeutender Frisch- und Kaltluftkorridore durch die Barriere der Siedlungsbereiche

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Neuanlage von Alleen, Baumreihen zur Gliederung der Landschaft und zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Erhalt und Aufwertung historischer und regionstypischer Siedlungsstrukturen

Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten

Erhalt und Entwicklung von bedeutsamen Aussichtspunkten mit Sichtachsen

Einbindung von harten Siedlungsrändern durch Hecken oder Laubgebüsche in das Orts- und Landschaftsbild

Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten

Des Weiteren sind, wie auch im rechtsverbindlichen FNP genannt, auch lineare bzw. punktuelle Maßnahmen, wie z.B. die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit in Fließgewässern sowie die Entwicklung von naturnahen mehrschichtigen Waldinnen- und Waldaußenrändern ebenfalls geeignet, in der verbindlichen Bauleitplanung zur Kompensation der Eingriffe genutzt zu werden.

Mit den im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der im Landschaftsplan empfohlenen und für die Kompensation geeigneten Entwicklungsmaßnahmen sind die im FNP vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes überschlägig ausgewogen bilanziert.

Hinsichtlich des konkreten Flächenbedarfes gehen die Kompensationsmaßnahmen über den zum jeweiligen Zeitpunkt im Hinblick auf zukünftige Eingriffe prognostizierbaren Flächenbedarf hinaus (Flächenbevorratung). Das erklärt sich zum einen aus dem landschaftsplanerischen Konzept, alle derzeit aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wünschenswerten und realistischen Maßnahmen als Ganzes zu einem kohärenten Soll-Zustand zusammenzuführen.

Zum anderen wurde während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Verfügbarkeit der Flächen höchstens für die Grundstücke im Besitz der Stadt Zossen angenommen, so dass es sinnvoll war, ausreichend Flächen zu benennen, auf denen die Realisierung von Maßnahmen wünschenswert ist/war.

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der einzelnen Erweiterungsflächen genannt:

Vermeidung/Minderung

- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung)

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

- Erhalt von Alleebäumen

Ausgleich/Ersatz:

- Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen
- Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes
- Ersatzaufforstung

Ebenfalls werden Hinweise zu möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für jedes Einzelvorhaben gegeben, die eine **Beurteilung der Ausgleich- und Ersetzbarkeit** der Eingriffe erlauben (Steckbriefe). Die Maßnahmen leiten sich aus den in der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes enthaltenen Vorschlägen ab.

2.5 Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die gemäß Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“ Diese Prüfung stellt damit ein Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden können.

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Auswahl der Siedlungserweiterungen die Belange von Natur und Landschaft schon frühzeitig in die Planung mit einbezogen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind bereits das Ergebnis der Beurteilung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Siedlungsbereiche und Freiräume des Stadtgebietes, die sich unter anderem auch in der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben.

Die Siedlungserweiterungsflächen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans schließen an bestehende Siedlungsstrukturen an. Die Flächen sind unter anderem an das Verkehrs- und Versorgungsnetz angeschlossen bzw. können durch vergleichsweise geringe Ausweitungen des Netzes angebunden werden. Somit sind städtebaulich wünschenswerte Entwicklungen angestrebt, die keinen umfangreichen Ausbau der Infrastruktur erforderlich machen. In vielen Fällen liegen die vorgesehenen Entwicklungsflächen in für Natur und Landschaft weniger wertvollen Bereichen und führen damit zu keiner besonderen Problematik in Bezug auf die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen.

2.6 Steckbriefe

Auf den folgenden Seiten werden die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Siedlungserweiterungsflächen, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können, vollständig aufgeführt. Bei der schutzgutbezogenen Eingriffsprognose (vgl. Tab. 8) wird zu den geplanten Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP die gegenwärtige Leistungsfähigkeit der Vorhabenflächen festgestellt.

Die darin enthaltene **Kurzbeschreibung des Umweltzustandes** basiert auf der vorgenommenen Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft des Landschaftsplanes jeweils nach den Schutzgütern:


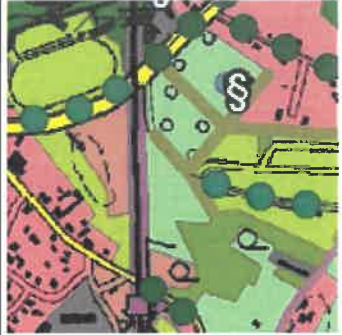
Die **Bewertung des Eingriffes** und damit des Konfliktpotentials bei Durchführung der geplanten Siedlungserweiterungsflächen erfolgt anhand eines vierstufigen Wertstufenmodells¹⁰ zunächst für jedes Schutzgut separat und am Ende in einer Gesamtwertung.

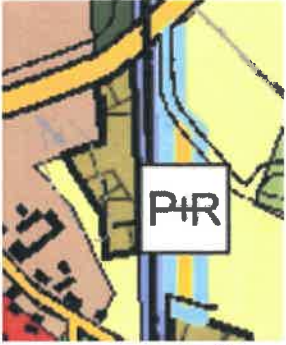

- kein Eingriff (keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten), weitgehend konfliktfrei
- ausgleichbarer Eingriff (zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können im Umfeld oder im gleichen Landschaftsraum des Vorhabens wieder hergestellt werden), geringes Konfliktpotenzial
- ⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff (Beeinträchtigungen können durch geringfügige Verlagerung/Verkleinerung oder Verringerung der Nutzungsintensität des Vorhabens ausgleich- oder ersetzbar werden. Der Ausgleich und/oder Ersatz ist an Bedingungen wie z. B. Entsiegelung, Ersatzpflanzungen, Waldumwandlung, Waldumbaumaßnahmen, Ersatzzahlung geknüpft.), mittleres Konfliktpotenzial.
- weder ausgleichbarer, noch ersetzbarer Eingriff (unwiederbringliche Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gehen verloren), sehr hohes Konfliktpotenzial

Bedeutung der Siedlungszuwachsflächen für Natur und Landschaft:



¹⁰ vgl. MUGV Ref. 43: Hinweise zur Aufstellung von Landschaftsplänen unter besonderer Berücksichtigung der Strategischen Umweltprüfung und Bauleitplanung, Stand 20. Mai 2010

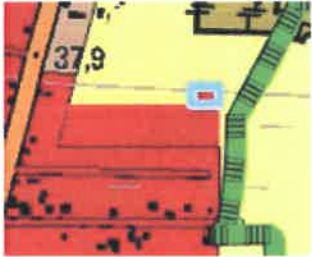

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| Name: GT Dabendorf Kastanienallee, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr.5 (W) Größe: ca. 0,17 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,10 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie Z | Schwerpunkt | <u>Vermeidung/Minderung</u> |
| A+L | Umgestaltung von vorhandener Einzel- und Reihenhausbebauung Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Alleebäume der Goethestraße | ⊙ | X | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten - Erhalt der Alleebäume - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - natürliche Versickerung des Niederschlagswassers <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Kompensation von Baumverlusten entsprechend der BaumSchVO TF Immissionsschutz: Prüfung der Immissionsgrenzwerte und ggf. entsprechende Maßnahmen benennen |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha von Böden mit hohem Ertragspotenzial ohne landwirtschaftliche Nutzung überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf, Gefährdung durch Entwässerung | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha grundwasserbeeinflusster Böden Flächen mit geringem Schutz des Grundwassers, geringem Rückhaltevermögen und Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha Dorf-Klimatop mit hohem Durchgrünungsgrad | . | | |
| Land-schafts-bild | Neugestaltung von Siedlungsbereichen | . | | |
| Mensch | Bereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen | ○/⊙ | | |
| Sach-güter | - | . | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| Z: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

| Name: GT Dabendorf Goethestraße, Brandenburger Straße Art: Lfd.-Nr. 6 (V) Größe: ca. 0,67 ha angenommene GRZ: - max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha Vorplanung „Park & Ride“ | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme von Wiesen und Weiden frischer Standorte (05110, Biotopwert 3), südlicher Bereich: Wald (082828, Biotopwert 3) und Baumreihe Kopfweiden (07162, Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland und Wald | O/⊙ | | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungssystemen bzw. in Versickerungsmulden Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Bodenaufwertung durch Gehölzpflanzungen - Ersatzaufforstung |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit, nördl.: überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4) südl.: Podsolige Braunerden PP-BB aus Flugsand (1) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Freiland-Klimatop mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung in Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung sonstiger Siedlungsstrukturen / Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit den Bahnübergangsbauwerken Goethestraße und Brandenburger Straße | - | | |
| Mensch | Ggf. schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) durch ruhenden Verkehr | ○ | | |
| Sachgüter | - | . | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| ↙:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

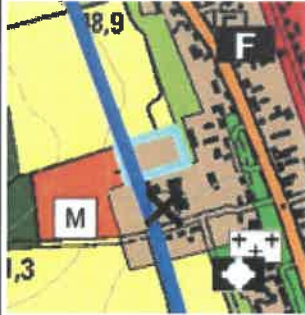

| Name: Stadt Zossen südlich Art: Lfd.-Nr. 8 Trappenweg (W) Größe: ca. 0,7 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,42 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt |
| A+L | Umgestaltung / Verdichtung von Siedlungsbiotopen (12260, Biotopwert 4), Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen, östlich tangierend: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Prierowsee“ (DE 3746-302), östlich angrenzend: NSG „Prierowsee“, LSG „Notte-Niederung“ | ○ | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4) | ○ | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltlufttaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | ○ | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit | ○ | |
| Mensch | - | . | |
| Sachgüter | - | . | |
| Gesamtbewertung | | ○ | |
| ◁: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | |

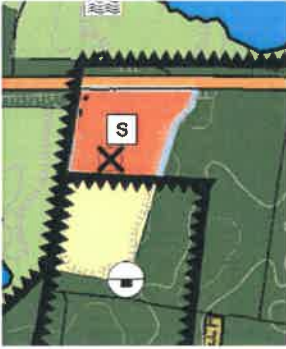
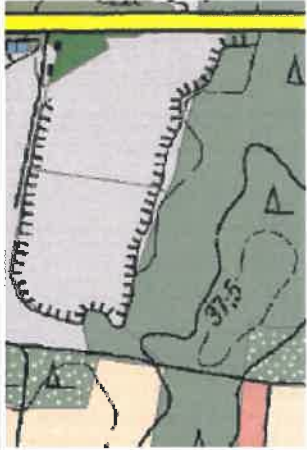
| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: Stadt Zossen Machnower Chaussee, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr. 9 (W) Größe: ca. 0,11 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha rechtskräftiger B-Plan „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|


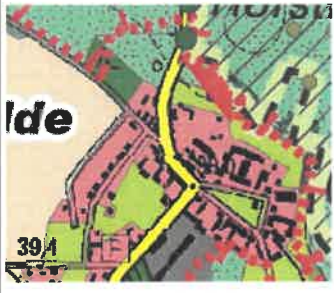
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | KOMPENSATION | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung einer Grün- und Freifläche mit Wochenendhausbebauung (10150), Biotopwert 3 Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Laubgehölzen | . | - |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4) | . | - |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von grundwasserbeeinflussten Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | . | - |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | . | - |
| Landschaftsbild | Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit | . | - |
| Mensch | - | . | - |
| Sachgüter | - | . | - |
| Gesamtbewertung | | . | - |



⊙ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“



| Name: OT Glienick an der Motocross-Anlage Art: Lfd.-Nr. 10 (M) Größe: ca. 0,65 ha angenommene GRZ: 0,6 max. Versiegelung 0,52 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt |
| A+L | Inanspruchnahme von Frischwiesen mit Baumgruppe (05110 Biotopwert 3) und Gartenland (10110 Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland sowie in Altbäumen. Flugbahnen der Kraniche und nordischen Gänse tangieren | ○ | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit, Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6) | ○ | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und geringer Wasserdurchlässigkeit, hoher Schutz des Grundwassers, hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 10 bis 25 Jahre, hohe Grundwasserneubildungsrate, Trinkwasserschutzzone III | ○ | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha Freiflächen mit mittlerer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung von Flächen des offenlandgeprägten Landschaftsbildes am Ortsrand mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu gewerblichen Bauflächen. Vorbelastung durch vorhandenen Gewerbestandort | ○ | |
| Mensch | Beeinträchtigung durch benachbarte Motocross-Anlage (Immissionen) | ○ | |
| Sachgüter | - | • | |
| Gesamtbewertung | | ○. | |
| ↙: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ○ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | |



| Name: OT Horstfelde südlich der Schünower Straße Art: Lfd.-Nr. 11 (S) Größe: 5,22 ha angenommene GRZ:- max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): - Solaranlagen im Bestand– FNP-Korrektur | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie Z | Schwerpunkt | Anpassung des FNP an bestandskräftige Solaranlage ohne neue Eingriffsbewertung |
| A+L | Umnutzung einer Sonderfläche (Deponie 12710, Biotopwert 4), | • | - | |
| Boden | Umnutzung eines Standortes mit Altablagerungen /rekultivierte Deponie Braunerde aus Sand (2) | • | - | |
| Wasser | Vorbelastung durch Altablagerungen geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | • | - | |
| Klima, Luft | Umnutzung eines Standortes mit geringer bioklimatischer Belastung | • | - | |
| Landschaftsbild | Standort bleibt ohne Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erlebniswertes | • | - | |
| Mensch | - | • | | |
| Sachgüter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | • | | |
| Z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

| Name: OT Horstfelde Horstfelder Dorfstraße Art: Lfd.-Nr. 13 (M) Größe: 0,1 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Baugenehmigung liegt vor und erfordert FNP-Korrektur |
| A+L | Verdichtung von dörflicher Bebauung (Biotopwert 4), benachbarter Laubholzwald (Biotopwert 2) Altbäume sind potenziell als Brut- und Lebensstätten geeignet | . | | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden mit besonderer Eignung für die Biotopentwicklung und mit geringem Ertragspotenzial Regosol pRQ aus Flugsand (1) | . | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss mit hoher Wasserdurchlässigkeit sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr | . | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha eines Dorfklimatops mit mittlerer bioklimatischer Belastung | . | | |
| Land-schafts-bild | Verdichtung von Flächen des siedlungsgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit | . | | |
| Mensch | - | . | | |
| Sach-güter | - | . | | |
| Gesamtbewertung | | . | | |
| ^z :• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

| Name: OT Nächst Neuendorf Nächst Neuendorfer Landstraße, westlich der Gärtnerei Art: Lfd.-Nr. 14 (W) Größe: 0,34 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,20 ha | | Darstellung im FNP  | | Bestand Biotoptypen  | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung | |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Gärten und Grabeland (Biotopwert 3) Potenzial für Brutvögel | ○ | | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Durchgrünung innerhalb der neuen Bebauung <u>Immissionsschutz:</u> Dabei ist für die Errichtung neuer Wohnbauflächen in der nachfolgenden Planungsebene, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren, die Prüfung der schalltechnischen Erfordernisse notwendig. Dabei ist auch zu beachten, dass durch ein Heranrücken von Wohngebäuden an den bestehenden Gewerbebetrieb (Gärtnerei) keine nachteiligen Auswirkungen entstehen. | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von Böden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit hoher Ertragsfähigkeit Kalkgleye und Kalkhumusgleye (GGc, GGhc) aus carbonatischem Sand (3) | ○ | | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von grundwasserbeeinflussten Böden mit geringer Wasserspeicherkapazität geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet, lufthygienische Belastung durch die B 246 | . | | | |
| Landchaftsbild | Verdichtung des durchgrünten Siedlungsbereiches mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit, Beeinträchtigung durch Bundesstraße B 246 (Lärm) und Betriebsflächen des Erwerbsgartenbaus | . | | | |
| Mensch | Konflikt B246 und Erwerbsgartenbaus | ⊙ | | | |
| Sachgüter | - | . | | | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | | | |
| ◌ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | | |

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“



| Name: Zossen Friesenstraße, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr. 16 (W) Größe: 0,42 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | westlicher Teil: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Wochenend- und Ferienhausbebauung (10250) mit Biotopwert 3, leerstehende Gebäude mit Potenzial für Gebäudebrüter, östlicher Teil (Flurstück 207): Pappel-Weiden-Weichholzauewälder (08120, § 30), Biotopwert 1, im LSG und teilflächig im FFH-Gebiet | ⊙/● | | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Einhaltung des anbaufreien Uferschutzbereiches von 50 m - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (östl. Teil der Fläche) Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen (im FS 207) |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha Boden mit hohem Ertragspotenzial Kalkgleye und Kalkhumusgleye aus carbonatischem Sand (3) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden, mittlerer Schutz des Grundwassers, mittleres Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers 2 bis 5 Jahre, Lage teilweise in der Uferschutzzone des Gewässers 1. Ordnung | ○/● | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha, Grün- und Freiflächen mittlerer Bedeutung als Schadstofffilter mit Bezug zum Siedlungsbereich, Lage in einem Kaltlufttaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | ○ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von Grünflächen in Siedlungen mit hohem Erlebniswert zu Siedlungsbereichen | ○ | | |
| Mensch | - | . | | |
| Sachgüter | - | . | | |
| Gesamtbewertung | | ⊙/●* | | |
| * - Das Eingriffspotenzial ist dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden. | | | | |
| ^z . - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: Zossen Delbrücker Straße, östlich Art: Lfd.-Nr. 18 (W) Größe: 0,43 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung: 0,26 ha</p> <p>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | |
| A+L | südliche Fläche: Siedlungsbereich nördliche Fläche: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Brachfläche (Biotopwert 3) potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandes | • | | südliche Fläche: vorhandene Bebauung der Delbrücker Straße erfordert FNP-Korrektur ohne neue Eingriffsbewertung |
| Boden | 0,26 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6) | • | | <u>nördliche Fläche:</u> Vermeidung/Minderung - Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden |
| Wasser | 0,26 ha Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr hoher Schutz des Grundwassers, sehr hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers mehr als 25 Jahre | • | | Ausgleich/Ersatz: |
| Klima, Luft | 0,26 ha eines Siedlungsbereiches mit mittlerer bioklimatischer Belastung | • | | Anpflanzung einer Gehölzhecke am östlichen Siedlungsrand als Pufferzone zur benachbarten Offenfläche |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung des Landschaftsbildes mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit, Lage in einer Sichtachse des Panorama-Rundweges Zossen | • | | |
| Mensch | - | • | | |
| Sach-güter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | • | | |

^z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“



| | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Name: Zossen Thomas-Müntzer-Straße, nördlich Art: Lfd.-Nr. 20 (M) Größe: 0,31 ha angenommene GRZ: 0,6 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25 ha vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie^z | Schwerpunkt | vorhandene Bebauung erfordert FNP-Korrektur |
| A+L | Verdichtung einer Gewerbefläche (Biopwert 4) | • | | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotential überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4) | • | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | • | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha eines Gewerbe-Klimatops mit hoher bioklimatischer Auswirkung | • | | |
| Land-schafts-bild | Verdichtung eines Siedlungsbereiches Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten) | • | | |
| Mensch | - | • | | |
| Sach-güter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | • | | |
| ^z : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“


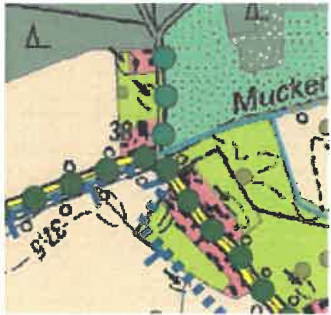
| Name: Zossen Thomas-Müntzer-Straße, westlich Art: Lfd.-Nr. 21 (W) Größe: 1,18 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,71 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | südwestlicher Bereich: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von ruderalen Pionier- und Grasfluren (03200), Biotopwert 3, nördlicher und östlicher Bereich aufgelassene Gebäude der Tierhaltung (12400) Offenland und Altgebäude sind potentielle avifaunistische Lebensstätten | ○ | | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - örtliche Versickerung des Niederschlagswassers - von den Dachflächen in den Grundstücken – von den Verkehrsflächen in Versickerungsmulden - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (westl. Teil der Erweiterungsfläche) Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubbäumen und Gehölzpflanzungen an westlicher Siedlungskante <u>Immissionsschutz:</u> Zum BP „Siedlung am Wasserfließ“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotenzial überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschfunktionen | ○ | | |
| Land-schaftsbild | Umgestaltung von Flächen eines landwirtschaftlichen Altstandortes Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten) | ○ | | |
| Mensch | Immissionskonflikt (Verkehrslärm L791) | ○ | | |
| Sachgüter | - | . | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| ↙: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| Name: Zossen Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich Art: Lfd.-Nr. 23 (W) Größe: 2,31 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 1,39 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme von Offenflächen eines ehemaligen Sportplatzes (Biotopwert 3), Tangierung von großkronigen Baumbeständen, der Allee der L 791 und Wald, Offenlandbrüterpotenzial, Nahrungsflächen, benachbarte Brut- und Horststandorte (Kranich), potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen, grenzt an FFH-Gebiet „Niederung der Notte bei Zossen“ und LSG „Notte-Niederung“ | ○ | | <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Wald - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotenzial, überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4), südlicher Teil: Erdkalkniedermoor aus Carbonattorf über Sand (8) | ○/○ | X | <ul style="list-style-type: none"> - Besucherlenkungsmaßnahmen in der Schutzzone für empfindliche Tierarten - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (südl. Teil des BP-Gebietes) |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden, geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre, südlich angrenzender Entwässerungsgraben | ○ | | <p>Ausgleich/Ersatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Grün- und Freiflächen und schadstofffilternden Gehölzen mit einer lufthygienischen Ausgleichsfunktion (mittleren Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | ○ | | <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung von Bodenfunktionen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubhecken |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung von durchgrüneten Flächen im Siedlungsbereich mit hoher Erlebniswirksamkeit, Besucherlenkung in sensiblem Raum | ○ | | <p>Immissionsschutz: Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens notwendig (nachfolgende Planungsebene)</p> |
| Mensch | Immissionskonflikt (Verkehrslärm L791) | ○ | | |
| Sach-güter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| 1/2 • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ○ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

| Name: Zossen Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich Art: Lfd.-Nr. 24 (W) Größe: 0,3 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,18 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland (Biotopwert 3), Offenlandbrüterpotenzial, Alleebäume der B 96 | ○ | | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) für potenzielle Offenlandbrüter - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - Erhalt der Alleebäume - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Aufwertung von Bodenfunktionen durch Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (unter der Hochspannungsleitung) <u>Immissionsschutz:</u> Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind im nachgeordneten Verfahren dringend zu prüfen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden mit geringem Ertragspotenzial, podsolige Braunerden aus Sand (2) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und mit hoher Wasserdurchlässigkeit, sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis max. 1 Jahr | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Belastung durch Verkehrsemissionen der B 96 (Lärm) | ○ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von Flächen des offenland geprägten Orts- und Landschaftsbildes geringer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, Beeinträchtigung durch Hochspannungsfreileitung | • | | |
| Mensch | Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen | ○ | | |
| Sachgüter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“


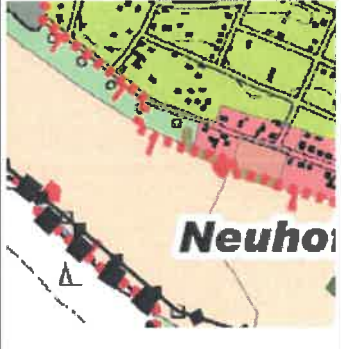
| Name: OT Schöneiche östlicher Bereich der Telzer Straße Art: Lfd.-Nr. 26 (W) Größe: 1,11 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland, Gärten und Grabeland (Biotopwert 3), Offenlandbrüterpotenzial, Baumreihe an der Telzer Straße | ○ | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit und hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation, Regosole aus Flugsand (1) | ○ | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss, sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr, künstlicher Entwässerungsgraben Muckergraben | ⊙ | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha auf Freiflächen in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen | ⊙ | |
| Mensch | Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen | ○ | |
| Sachgüter | Mögliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals Nr. 130727 | ○ | |
| Gesamtbewertung | | ○ | |
| z: ○ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | |



| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Wünsdorf Cottbuser Straße, östlich Art: Lfd.-Nr. 29 (W) Größe: 0,84 ha angenommene GRZ: 0,6 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,50 ha vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Bei ausschließlicher FNP-Korrektur liegt kein Eingriff vor. |
| A+L | Verdichtung oder Umgestaltung von Flächen des Erwerbsgartenbaues, teilweise bebaut und von Gartenland (Biotopwert 3) | • | | |
| Boden | Überbauung von maximal 0,50 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2) | • | | |
| Wasser | Überbauung von maximal 0,50 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Lage in Trinkwasserschutzzone III B | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung von maximal 0,50 ha lufthygienisch wirksamer Grünstrukturen (mittlerer Bedeutung) | • | | |
| Land-schafts-bild | Verdichtung von Grünstrukturen innerhalb von Siedlungsflächen | • | | |
| Mensch | - | • | | |
| Sach-güter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | • | | |



^z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

| Name: OT Wünsdorf Wünsdorfer Waldweg Art: Lfd.-Nr. 30 (S) Größe: ca. 1,26 ha angenommene GRZ: 0,2 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,50 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biototypen  | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung eines Altkiefernforstes (Biotopwert 3) mit einzelner Bebauung, teilflächig Wald nach LWaldG (WF 3100 lokaler Klimaschutzwald), Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen, LSG angrenzend | ⊙ | - | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Erhalt von Altbäumen - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Erstaufforstung |
| Boden | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial, podsolige Regosole aus Flugsand (1) | ⊙ | - | |
| Wasser | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss, sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr | ⊙ | - | |
| Klima, Luft | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ⊙ | - | |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung eines Altkiefernforsts zu Erholungsflächen im Wald | • | - | |
| Mensch | - | • | | |
| Sach-güter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | • | |
| z: • - kein Eingriff, ⊙ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



| Name: GT Neuho Joachimstraße, südlich Art: Lfd.-Nr. 33 (W) Größe: ca. 0,65 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,39 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Frischwiesen (05110, Biotopwert 3), flächige Gehölzstruktur westlich der vorhandenen Bebauung, Baumreihe entlang der Joachimstraße, Potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandlebensraumes, angrenzendes LSG | ⊙ | - | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) für potenzielle Offenlandbewohner - sparsamer Umgang mit Grund und Boden |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Erdniedermoor aus Torf über Sand (7) | ⊙ | - | - Erhalt von vorhandenen Gehölzen und Baumreihen |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B | ○ | - | - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Sammlung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | - | Ausgleich/Ersatz: |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung von strukturiertem Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen | ⊙ | - | - Pflanzung von Heckenstrukturen entlang der neuen Siedlungskante im Süden |
| Mensch | - | • | | |
| Sachgüter | Mögliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals Nr. 130737 | ○ | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | • | |
| ^z • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



| Name: OT Lindenbrück Lindenbrücker Chaussee, westlich Art: Lfd.-Nr. 34 (S) Größe: ca. 1,23 ha angenommene GRZ: 0,2 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,49 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Teilfläche: Wald nach LWaldG (Wald in Wasserschutzgebieten WF 1203) westlich angrenzendes Areal mit flächigen Hochstaudenfluren feuchter Standorte | ⊙ | X | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers Ausgleich/Ersatz: - Erstaufforstung |
| Boden | Überbauung maximal 0,49 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2) | ○ | - | |
| Wasser | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B | ○ | - | |
| Klima, Luft | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ⊙ | - | |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung eines Altkiefernforstes zu Erholungsflächen im Wald | • | - | |
| Mensch | - | • | | |
| Sach-güter | - | • | | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | | |
| ^z • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| Name: OT Lindenbrück Lindenbrücker Chaussee, östlich Art: Lfd.-Nr. 35 (W) Größe: ca. 0,05 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,03 ha vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | vorhandene Baugenehmigung erfordert FNP-Korrektur |
| A+L | Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotoptypwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen | • | - | |
| Boden | Überbauung maximal 0,03 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2) | • | - | |
| Wasser | Verdichtung von maximal 0,03 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B | • | - | |
| Klima, Luft | Verdichtung von maximal 0,03 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen | • | - | |
| Land-schafts-bild | Siedlungserweiterung am Kiefernforstrand mittlerer Erlebniswirksamkeit | • | - | |
| Mensch | - | • | - | |
| Sach-güter | - | • | - | |
| Gesamtbewertung | | • | | |
| ^z : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

| Name: OT Horstfelde südlich der Schünower Straße Art: Lfd.-Nr. 40 (V) Größe: 2,22 ha angenommene GRZ: - max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 2,22 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | <u>Vermeidung/Minderung</u> |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen | ⊙ | X | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Aufwertung von Boden durch Anpflanzung von Laubbäumen z. B. - zwischen den Stellplätzen - an der Horstfelder Dorfstraße (Nähe Friedhof) - Ersatzaufforstung - Ausbildung eines Waldrandes entlang der Ostseite des Parkplatzes und einer Baumhecke entlang der Nordseite des Parkplatzes |
| Boden | Überbauung und Verdichtung von maximal 2,00 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial, podsolige Regosole aus Flugsand (1) | ⊙ | | |
| Wasser | Überbauung und Verdichtung von maximal 2,0 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss, geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ⊙ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 2,00 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen Lufthygienische Vorbelastung durch B 246 | ⊙ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung des waldgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, bestehende Vorbelastung durch Bundesstraße B 246 (Lärm) | ⊙ | | |
| Mensch | - | . | | |
| Sachgüter | - | . | | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | | |
| ⚡: - kein Eingriff, ⊙ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

| Name: OT Horstfelde südlich der Schünower Straße Art: Lfd.-Nr. 42 (M) Größe: 0,23 ha angenommene GRZ: 0,6 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,18 ha | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Hier liegt eine FNP-Korrektur vor Dennoch sollte im B-Planverfahren auf folgendes geachtet werden: <u>Vermeidung/Minderung</u> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Umgang bzw. Berücksichtigung des Niederschlagswassers <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Beachtung der HVE |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von bebauten Gebieten Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen | ○ | | |
| Boden | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,18 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial, podsolige Regosole aus Flugsand (1) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,18 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss, geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha im bioklimatisch belasteten Siedlungsbereich | . | | |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung und Überplanung im Siedlungsbereich, sonstige Nutzung | . | | |
| Mensch | Mögliche Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm (Saalower Straße) | ○ | | |
| Sach-güter | - | . | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| ↙:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurde ausschließlich für die Darstellungen des FNP durchgeführt, die erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben können. So wurden die verschiedenen Bauflächen, die eine zukünftige Versiegelung vor allem an den Siedlungsändern vorbereiten, untersucht. Die bewertenden Fakten über die jeweiligen Schutzgüter – Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter – basieren auf dem Landschaftsplan und dessen Fortschreibung der Stadt Zossen, der zur Ermittlung des Umweltzustandes auf verschiedene Kartenwerke, Fachgutachten, Internetrecherchen, übergeordnete Planungen, wie z.B. den Landschaftsrahmenplan von Teltow-Fläming, zurückgegriffen hat.

Um die Gesamtempfindlichkeit der Siedlungserweiterungsfläche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu bestimmen, wurden die Schutzgüter durch die bewertende Einstufung in ein Wertstufenmodell miteinander vergleichbar gemacht. Zur Beurteilung dieser Wertstufen wurden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE (April 2009) berücksichtigt. Dort werden Anregungen zu Planungsmethodik, Kompensationserfordernissen, Anforderungen zur Sicherung und Kontrolle von Kompensationsmaßnahmen und Hinweise zur Bevorratung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich/Ersatz (Kompensation) gegeben, die in ihrer Detailschärfe vor allem für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen sind.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes war Voraussetzung für die Einschätzung, welche Umweltauswirkungen die Überbauung in ihren angenommenen unterschiedlichen Ausmaßen (max. versiegelbare Grundflächen der jeweiligen neuen Bauflächen) mit sich bringt.

Diese erheblichen, als Eingriffe in Natur und Landschaft definierten Umweltauswirkungen, müssen gemäß §§ 13-18 BNatSchG sowie § 1a (3) BauGB und gemäß § 8 LWaldG kompensiert werden. Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nur generalisiert und überschlägig abgehandelt werden.

Während der Aufstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen wurde der Kompensationsflächenbedarf ermittelt. Damit wurde sichergestellt, dass ausreichend geeignete Flächen für die Kompensation von Eingriffen, die auf der Grundlage des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurden. Erst in den nachgeschalteten und konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanverfahren kann der tatsächliche Kompensationsbedarf in Form von konkreten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen formuliert werden.

Auf Grundlage des Landschaftsplanes und dessen Fortschreibung gibt der Umweltbericht generalisierte Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Mögliche Kompensationsmaßnahmen wurden im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im FNP dargestellt.

Hinweise auf Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben

Die Biotopkartierung erfolgte auf Ebene des Landschaftsplans maximal im Maßstab 1:10.000 und entsprechend generalisiert ohne pflanzensoziologische Differenzierung. Diese ist jedoch für die Definition einiger nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG geschützter Biotope erforderlich. Insofern handelt es sich bei der Darstellung von geschützten Biotopen grundsätzlich um Verdachtsflächen, die bei Betroffenheit im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitpläne genauer zu untersuchen sind.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Flächennutzungsplan zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch die nachgeschalteten verbindlichen Bauleitpläne ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzuschreiben. Die für jeden Bebauungsplan durchzuführende Umweltprüfung konkretisiert, aktualisiert und überprüft die für den FNP vorgenommene Umweltprüfung. Vor allem aber können erst auf dieser Planungsebene die spezifischen Überwachungserfordernisse eines Plangebiets erkannt werden. Dementsprechend dienen die auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans festgelegten Überwachungsmaßnahmen zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, im Rahmen der Umweltprüfung voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Er soll u. a. durch die öffentliche Auslegung die Öffentlichkeit über die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Vorhaben informieren und den Bürgern und Bürgerinnen Gelegenheit zur Äußerung geben. Der Umweltbericht setzt sich mit Belangen der Umwelt auseinander. So werden hier außer den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter auch Umweltaspekte wie Art und Menge an Emissionen und die Ver- und Entsorgung betrachtet.

Durch die Flächeninanspruchnahme der geplanten Baugebiete werden alle Schutzgüter mehr oder weniger betroffen. Ein Flächenverlust durch Bebauung hat immer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen. Die Bodenfunktionen gehen durch die großflächige Versiegelung fast vollständig verloren. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da auf den entsprechenden Flächen kein Wasser mehr gespeichert werden kann und stattdessen, durch einen höheren Oberflächenabfluss, wasserführende Elemente (natürliche und künstliche) vermehrt belastet werden. Für Pflanzen und Tiere bedeutet die Bebauung, wenn sie nicht auf bereits versiegelten oder bebauten Flächen stattfindet, immer einen Verlust eines Lebensraumes, der in entsprechender Weise davon abhängt, wie wertvoll die bebaute Fläche als Lebensraum ist und welche Ausweichmöglichkeiten es v. a. für die Tiere gibt.

Bauflächen wirken sich immer auf das Klima aus. Durch die relative Kleinflächigkeit der Bauflächen beschränkt sich dies allerdings meist auf das Kleinklima. Sind die Bauflächen dagegen in wichtigen Luftleit- und Sammelbahnen gelegen, hier allerdings nicht der Fall, so wäre dies als kritisch anzusehen.

Eine Lage der Bauflächen an befahrenen Straßen bringt eine erhöhte Belastung bezüglich der Lärm- und Schadstoffemissionen, vor allem für die zukünftigen Anwohner und Nutzer, mit sich. Durch Siedlungserweiterungen werden die Luftbelastungen durch Verkehr und Heizanlagen zunehmen, jedoch nur in einem relativ geringen Umfang, da moderne Heizanlagen relativ schadstoffarm und keine hohen Verkehrsdichten zu erwarten sind. Die Wirkung der geplanten Bauflächen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild hängt vor allem von der Anpassung an die bestehende Bebauung ab. Schließt eine neue Bebauung eine bestehende in gerader Linie ab oder werden Baulücken geschlossen, so haben die Baugebiete nur geringe bzw. keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Ragt die Bebauung allerdings in die offene Landschaft hinein oder werden Flächen überbaut, die zurzeit eine Auflockerung der Siedlung durch Strukturvielfalt bewirken, so wirkt sich dies negativ auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus. Kulturgüter werden nur wenig betroffen. In einigen Fällen wird die Erlebbarkeit von Kulturgütern dadurch eingeschränkt, dass sie eine optische Beeinflussung durch Neubebauungen erfahren. Die hier im Umweltbericht verwendeten Beurteilungspunkte, die das Schutzgut Mensch betreffen, beziehen sich auf die Erholungseignung im Woh-

numfeld und auf die Wohn- bzw. Standortqualität bzgl. Lärm und anderer Immissionen. Die Erholungseignung im Wohnumfeld verschlechtert sich hauptsächlich nur dort, wo stark befahrene Straßen an geplante Bauflächen mit Wohnnutzung angrenzen. In den anderen Fällen verändert sich an den Faktoren, die zur Erholungseignung beitragen, nichts oder nur wenig.

Eine sehr wichtige Maßnahme zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die durch die Gemeinde geleistet werden kann, ist die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die während der Ausführung der Bauleitpläne eintreten können. Damit sind unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und es können geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Viele Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Umweltauswirkung dienen mehreren Schutzgütern. So dient beispielsweise eine Eingrünung einer Bebauung der Lärm- und Schadstoffminderung, dem Orts- und Landschaftsbild, der Schaffung von Lebens- und Bruträumen u. s. w.

5 Abkürzungen und rechtliche Grundlagen

Abkürzungen

| | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BBergG | Bundesberggesetz |
| BbgNatSchAG | Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz |
| BbgWG | Brandenburgisches Wassergesetz |
| BImSchG | Bundesimmissionsschutzgesetz |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| BbgDSchG | Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg |
| FFH | Flora-Fauna-Habitat |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| kV | Kilovolt |
| LSG | Landschaftsschutzgebiet |
| LWaldG | Landeswaldgesetz |
| NSG | Naturschutzgebiet |
| ÖPNV | öffentlicher Personennahverkehr |
| SPA | Special Protected Area |
| WHG | Wasserhaushaltsgesetz |

6 Quellen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz))

vom 21. Jan. 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1, des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 5 des Gesetzes vom 4. Dez. 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28).

BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Aug. 2021 (BGBl. I S. 3908).

BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Feb. 2021 (BGBl. I S. 306).

Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Nov. 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 020 vom 26. Jan. 2010, S. 7).

FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7).

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19)

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Stadt Zossen (2016): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

Stadt Zossen (2018): 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 3).

Stadt Zossen

**Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme
Waldparkplatz Horstfelde**

Abschlussbericht

SVUDresden

Titel: Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme
Waldparkplatz Horstfelde

Auftraggeber: Stadt Zossen

Auftragnehmer: SVU Dresden
Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger
Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld
Wachsbleichstraße 25, 01067 Dresden
Fon: 0351-422 11 96,
Fax: 0351-422 11 98
Mail: info@svu-dresden.de
Web: www.svu-dresden.de

Verfasser: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld

Stand: 11. März 2022

Inhalt

| | |
|-------------------------------------------------------|----|
| Abbildungsverzeichnis | 4 |
| Abkürzungsverzeichnis | 4 |
| 1 Veranlassung und Zielstellung | 5 |
| 2 Bestandssituation | 5 |
| 3 Geplante Entwicklungen | 7 |
| 4 Rahmenbedingungen für die Betrachtungen | 8 |
| 5 Verkehrsplanerische Betrachtungen / Empfehlungen | 9 |
| 6 Weitere Verkehrsplanerische Hinweise | 11 |
| Literaturverzeichnis | 12 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| ABB. 1: ÜBERSICHTSLAGEPLAN ZUR LAGE DES GEPLANTEN BAUGEBIETES | 5 |
| ABB. 2: BESTANDSSITUATION SCHÜNOWER STRAÙE (B 246) | 6 |
| ABB. 3: STÄDTEBAULICHES GRUNDKONZEPT PARKPLATZ HORSTFELDE..... | 7 |
| ABB. 4: SKIZZE QUERUNGSHILFE WALDPARKPLATZ – STRANDBAD HORSTFELDE | 10 |
| ABB. 5: SKIZZE FREIZUHALTENDE SICHTFELDER BEI TEMPO 50 | 11 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------|-------------------------------------------------------|
| Abb. | Abbildung |
| ERA | Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen |
| ES | Erschließungsstraßen |
| FGSV | Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen |
| HS | angebaute Hauptverkehrsstraßen |
| Kfz | Kraftfahrzeug |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| RAL | Richtlinien für die Anlage von Landstraßen |
| RASt | Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen |
| RIN | Richtlinien für die Integrierte Netzgestaltung |
| StVO | Straßenverkehrsordnung |
| SVZ | Straßenverkehrszählung |
| VS | anbaufreie Hauptverkehrsstraßen |
| VwV | Verwaltungsvorschrift |

1 Veranlassung und Zielstellung

Am westlichen Rand der Siedlung Horstfelde ist durch die Stadt Zossen südlich der B 246 der Neubau eines Parkplatzes geplant (siehe Abb. 1). Im Rahmen der verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme soll geprüft werden, welche Maßnahmen erforderlich sind, um einen sicheren Zugang zur nördlich der Bundesstraße gelegenen Kiesgrube gewährleisten zu können.

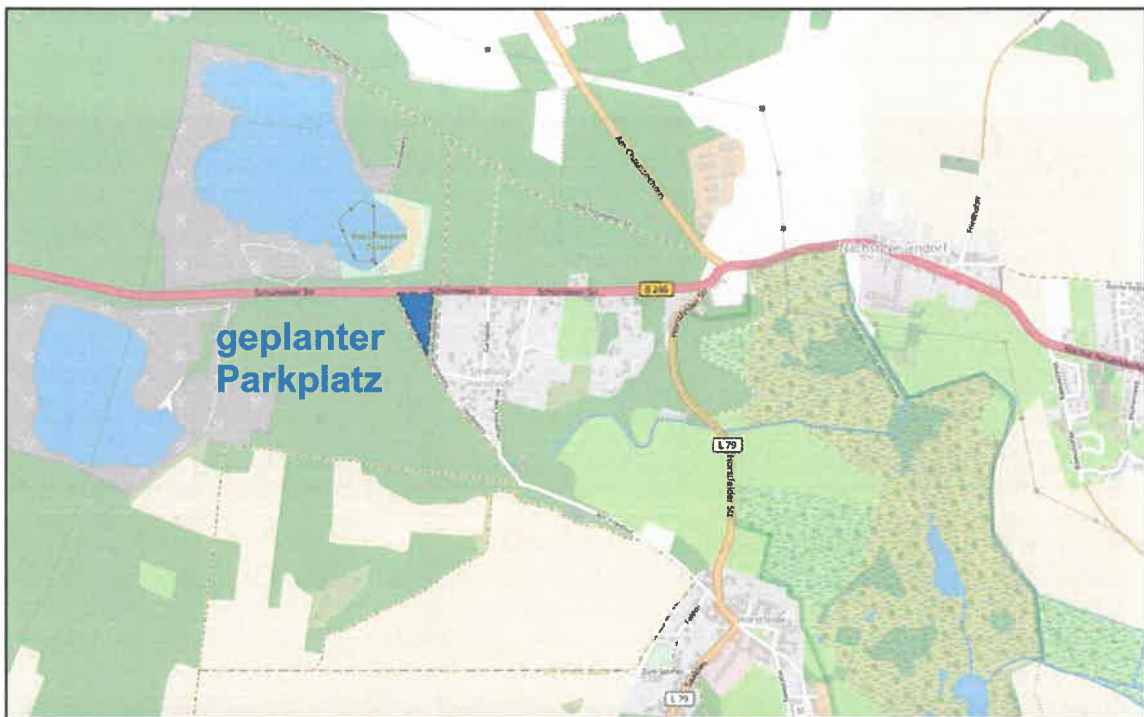


Abb. 1: Übersichtslageplan zur Lage des geplanten Baugebietes

Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (bearbeitet)
<http://www.openstreetmap.org/> bzw.
<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>

Hierzu sind die Bestandssituation, die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen sowie die zu berücksichtigenden planerischen Aspekte zusammenzufassen. Anschließend ist eine verkehrsplanerische Bewertung bzw. Gesamteinschätzung der Rahmenbedingungen für die Verknüpfung zwischen Parkplatz und Kiesgrube vorzunehmen. Hierbei ist die Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen zu diskutieren.

2 Bestandssituation

Der Parkplatz bzw. die Kiesgrube befinden sich im Verlauf der Schünower Straße (B 246) unmittelbar westlich der Siedlung Horstfelde. Die Bundesstraße fungiert als Querverbindung zwischen BAB 13 und B 101. Gleichzeitig verbindet sie die Stadt Zossen mit Trebbin. Der betrachtete Teilabschnitt befindet sich zwischen den Ortsteilen Nächst Neuendorf und Schünow. In dessen Verlauf wird die Siedlung Horst-

felde nördlich durch die B 246 tangiert. Verschiedene Grundstücke grenzen an die Hauptverkehrsstraße an bzw. sind über diese erschlossen. Im Bestand ist die Bundesstraße nicht Bestandteil der Ortslage. Die Ortseingangstafeln befinden sich jeweils in den Nebennetzzufahrten (Gartenstraße, An der Hauptstraße).

Im Verlauf der Bundesstraße sind keine gesonderten Anlagen für den Fuß- und Radverkehr vorhanden (siehe Abb. 2). In Fahrtrichtung Osten ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 60 km/h begrenzt. In Fahrtrichtung Westen sind aktuell 70 km/h zulässig. Gesonderte Aufstellflächen für abbiegende Fahrzeuge existieren nicht.



Abb. 2: Bestandssituation Schünower Straße (B 246)

Bezüglich der Verkehrsaufkommen liegen für den Teilabschnitt in Höhe der Kiesgrube keine Ortskonkreten Informationen vor. Die nächstgelegene Zählstelle der

Straßenverkehrszählung, SVZ (LGB, 2015) findet sich in der Ortslage Nächst Neuen-
dorf. Hier wurde im Jahr 2015 im Zuge der B 246 ein Verkehrsaufkommen von 5.529
Kfz/24h mit einem Schwerververkehrsanteil von ca. 9 % erfasst. Angesichts der zw-
ischen der Zählstelle und der Siedlung Horstfelde kreuzenden bzw. abzweigenden L
79, welche u. a. als Hauptverbindung von und nach Ludwigsfelde fungiert, ist im Be-
reich des geplanten Parkplatzes von deutlich geringeren Verkehrsaufkommen aus-
zugehen.

Im Verlauf des Teilabschnittes der Bundesstraße existiert keine Bushaltestelle. Die
hier verkehrenden Busse bedienen jedoch eine Haltestelle innerhalb der Siedlung
Horstfelde im Straßenzug An der Hauptstraße. Der Zugang zur Kiesgrube ist über
die Bundesstraße ca. 550 m entfernt. Allerdings existiert hier, wie bereits beschrie-
ben kein Gehweg. Durch das Nebennetz beträgt die Entfernung ca. 750 m.

Der östliche Teil der Kiesgrube beherbergt das Strandbad Horstfelde sowie eine
Wasserskianlage. Im Einfahrtbereich befindet sich aktuell ein kleiner Parkplatz
nördlich der Bundesstraße (siehe Abb. 2 unten). Dieser wird allerdings den aktuellen
und zukünftigen Anforderungen nicht gerecht.

3 Geplante Entwicklungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Waldparkplatz Horstfelde“ ist auf dem Flurstück
14 sowie auf Teilflächen des Flurstückes 221 der Flur 1 der Gemarkung Horstfelde
die Errichtung eines Parkplatzes geplant (siehe Abb. 3). Dieser soll über eine Zufahrt
direkt von der B 246 aus erschlossen werden.



Abb. 3: städtebauliches Grundkonzept Parkplatz Horstfelde

Quelle: (IDAS, 2021)

4 Rahmenbedingungen für die Betrachtungen

Für die Planung von Straßen existieren in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen folgende unterschiedliche Planungsrichtlinien:

RASt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (FGSV, 2006)

RAL Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (FGSV, 2012)

Als Grundlage für die nachfolgenden verkehrsplanerischen Betrachtungen ist zu klären, im Anwendungsbereich welcher Richtlinie die Untersuchungen sowie die anschließenden Planungen zu erfolgen haben.

In den RAL wird einleitend festgehalten:

„Landstraßen im Sinne dieser Richtlinien sind anbaufreie einbahnige Straßen [...] außerhalb bebauter Gebiete“ (FGSV, 2012)

In den RASSt 06 heißt es ebenfalls einleitend:

„Diese Richtlinien behandeln den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen sowie angebauter Hauptverkehrsstraßen und anbaufreier Hauptverkehrsstraßen mit plangleichen Knotenpunkten und gelten damit für die Kategoriegruppen VS, HS, ES der „Richtlinien für die Integrierte Netzgestaltung“ (RIN).“ (FGSV, 2006)

Weiterhin wird in den RASSt 06 festgehalten:

„Die Kategoriegruppe VS umfasst anbaufreie Straßen im Vorfeld und innerhalb bebauter Gebiete. [...] Nur ein geringer Teil der Bebauung wird unmittelbar von der Straße erschlossen. [...] Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Vorfeld bebauter Gebiete vorzugsweise 70 km/h und innerhalb bebauter Gebiete überwiegen 50 km/h.“ (FGSV, 2006)

Eine Definition bezüglich der Lage innerhalb bzw. im Vorfeld bebauter Gebiete erfolgt in den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung, RIN:

„Ein Netzabschnitt gilt als innerhalb bebauter Gebiete liegend, wenn für den Straßenbenutzer die Bebauung als zusammenhängend erscheint. Das ist in der Regel dann gegeben, wenn die angrenzenden Gebäude auf mindestens der Hälfte des Abschnittes (Summe beider Richtungen) weniger als 50 m von der Straße entfernt sind.

Ein Netzabschnitt gilt als im Vorfeld bebauter Gebiete liegend, wenn für den Straßennutzer die Bebauung als locker zusammenhängend interpretiert wird. Dies ist in der Regel dann gegeben, wenn die Straße aufgrund der Bebauung in dichter Folge mit dem übrigen Straßennetz verknüpft ist.“ (FGSV, 2008)

Dies ist bereits im Bestand gegeben und wird mit Einrichtung des Waldparkplatzes noch zusätzlich verstärkt. Entsprechend ist aus gutachterlicher Sicht eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (FGSV, 2006) vorzunehmen.

5 Verkehrsplanerische Betrachtungen / Empfehlungen

Aufgrund der von der Bundesstraße ausgehenden räumlichen Trennung zwischen dem geplanten Waldparkplatz und den Freizeiteinrichtungen bildet die Schaffung eines sicheren Zugangs zur Kiesgrube eine zentrale Fragestellung. Konkret ist zu klären, ob und in welcher Form eine zusätzliche Querungshilfe erforderlich ist.

Hinsichtlich der Notwendigkeit von Querungseinrichtungen wird in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen festgehalten:

„Überquerungsanlagen sind notwendig, wenn

- ausgeprägter Überquerungsbedarf vorliegt,
- die Verkehrsstärke mehr als 1000 Kfz/h im Querschnitt beträgt und die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt oder
- die Verkehrsstärke mehr als 500 Kfz/h im Querschnitt beträgt und die zulässige Höchstgeschwindigkeit über 50 km/h liegt.

Überquerungsanlagen sind unabhängig von den Belastungen sinnvoll und zu empfehlen, wenn regelmäßig mit schutzbedürftigen Fußgängern, wie z. B. Kindern und älteren Menschen zu rechnen ist.“ (FGSV, 2006)

Zwar werden im Bereich des Waldparkplatzes die Schwellwerte bezüglich der Verkehrsmengen nicht erreicht. Jedoch ist zwischen Parkplatz und Kiesgrube mit einem ausgeprägten punktuellen Querungsbedarf sowie regelmäßig mit besonders schutzbedürftigen Fußgängern zu rechnen. Zudem ist auch der Querungsbedarf des Radverkehrs im Verlauf der Bundesstraße sowie in Verlängerung des Heideweges zu berücksichtigen.

Entsprechend ist aus verkehrsplanerischer Sicht die Anlage einer gesonderten Überquerungsanlage in Form einer Mittelinsel zu empfehlen (siehe Abb. 4).

Die Einrichtung eines Fußgängerüberweges ist nicht möglich und eine zusätzliche Signalisierung der Querungsstelle angesichts der Verkehrsaufkommen sowie der guten Sichtbedingungen nicht notwendig.

Für die Mittelinsel ist eine Breite von mindestens 3,00 m besser 3,50 m zu empfehlen. Damit wird den Anforderungen der Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen Rechnung getragen. Bei entsprechenden Breiten werden auch die Anforderungen von Fahrrädern mit Anhänger berücksichtigt. Die Breite der Warte- fläche bzw. Querungsstelle sollte gemäß RAST 06 mindestens 4,00 m betragen.

Die erforderliche Verzeihungslänge errechnet sich unter Berücksichtigung der Breite der Mittelinsel sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wie folgt:

$$l_z = V_{zul} * \sqrt{\frac{i}{3}}$$

mit: l_z Verzeihungsstrecke
 V_{zul} zulässige Höchstgeschwindigkeit
 i Verbreiterungsmaß

Bei einer symmetrischen Verziehung und einer Breite der Insel von 3,50 m würden sich entsprechend folgende Verziehungslängen ergeben:

| | |
|---------|------|
| 50 km/h | 38 m |
| 60 km/h | 46 m |
| 70 km/h | 53 m |

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Fuß- und Radverkehrs sollte die Mittelinsel möglichst nah am Zugang zur Kiesgrube bzw. der Einmündung des Heideweges liegen.

Allerdings sind bei der Anordnung der Mittelinsel zusätzlich die Wechselwirkungen mit den Sichtverhältnissen und Schleppkurven für den Verkehr aus den Nebennetzzufahrten zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (FGSV, 2006) folgende Sichtweiten zu gewährleisten:

| | |
|---------|-------|
| 50 km/h | 70 m |
| 60 km/h | 85 m |
| 70 km/h | 110 m |

Aufgrund der Überschneidung mit der Verziehung im Vorfeld der Mittelinsel ist entsprechend sicherzustellen, dass die notwendigen Sichtfelder freigehalten werden (siehe Abb. 5).

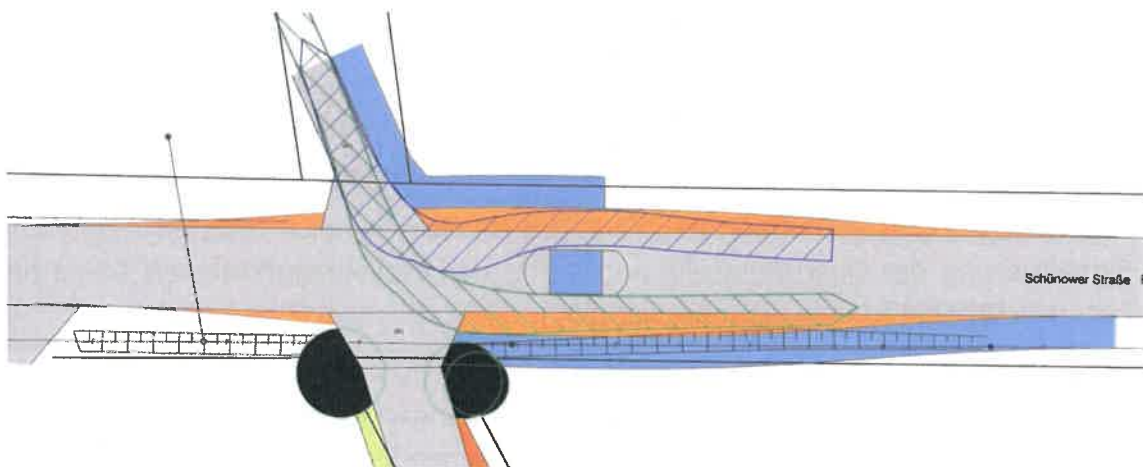


Abb. 4: Skizze Querungshilfe Waldparkplatz – Strandbad Horstfelde
Schleppkurve: 3-achsiges Müllfahrzeug

Hinsichtlich des Geschwindigkeitsniveaus ist die aktuell bestehende Außerortssituation zu hinterfragen. In der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) wird zur Anordnung der Ortstafeln folgendes ausgeführt:

„Die Zeichen sind ohne Rücksicht auf Gemeindegrenze und Straßenbaulast in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die ge-

geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden.“ (Bundesrepublik Deutschland, 2001 in der Fassung vom 8.11.2021)

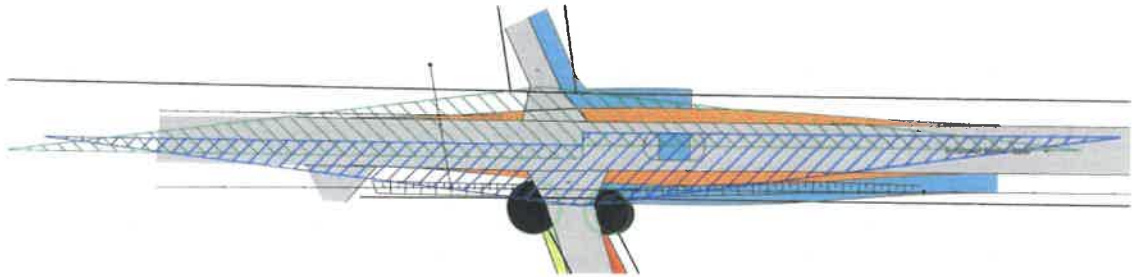


Abb. 5: Skizze freizuhaltenen Sichtfelder bei Tempo 50

Bereits heute werden verschiedene Grundstücke der Siedlung Horstfelde über die Bundesstraße erschlossen. Auch die Erschließung des Parkplatzes wird zukünftig von der Bundesstraße aus erfolgen. Entsprechend wäre beginnend am Heideweg eine Einbindung der Bundesstraße in die Ortslage aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll und zu empfehlen.

Damit reduzieren sich sowohl die erforderlichen Verziehungslängen als auch die notwendigen Sichtweiten deutlich .

6 Weitere Verkehrsplanerische Hinweise

Unabhängig vom geplanten Waldparkplatz Bedarf es für die Ortsverbindungsabschnitte der B 246 zwischen Siedlung Horstfelde und Schünow sowie Schünow und Nunsdorf eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges. Für den Radverkehr besteht eine besondere Netzbedeutung. Diese ergibt sich aus dem Freizeitverkehr zum Strandbad Horstfelde sowie der Bedeutung für den Schülerverkehr. Unter Nutzung der Bundesstraße befindet sich die Geschwister-Scholl-Schule ca. 5,7 km von Schünow entfernt. Bis nach Nunsdorf sind es ca. 8,6 km.

Die daraus resultierenden Anforderungen sind bei der Gestaltung der Mittelinsel zu berücksichtigen. Gegebenenfalls kann diese perspektivisch zur Anbindung des außerorts anschließenden Zweirichtungsradweges dienen.

Bei den weiteren Planungen sollte die Möglichkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich des Strandbades geprüft werden. Damit können die Rahmenbedingungen für die bestehende sowie die Flexibilität für die zukünftige ÖPNV-Anbindung deutlich verbessert werden.

Literaturverzeichnis

- Bundesrepublik Deutschland. (2001 in der Fassung vom 8.11.2021). *Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) BAnz AT 15.11.2021 B1*. https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26012001_S3236420014.htm (zuletzt abgerufen 13.12.2021): Bundesrepublik Deutschland.
- FGSV. (2006). *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)*. Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- FGSV. (2008). *Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN)*. Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.
- FGSV. (2012). *Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL)*. Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.
- IDAS. (2021). *Bebauungsplan Waldparkplatz Horstfelde - Vorentwurf*. im Auftrag der Stadt Zossen: IDAS Planungsgesellschaft mbH.
- LGB. (2015). *STRASSENNETZVIEWER Zählstellenbereiche & Verkehrsstärke*. <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/strassennetz/?projection=EPSG:25833¢er=366692.7255797925,5806594.837640174&zoom=0&bglayer=1&layers=520> (zuletzt abgerufen 09.03.2022): Land Brandenburg Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg.



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK

Lärmimmissionsprognose

Parkplatzanlage

Bauvorhaben : **Bebauungsplan**
"Waldparkplatz Horstfelde
Stadt Zossen - OT Horstfelde

Auftraggeber : Stadt Zossen
SG Bauleitplanung
Marktplatz 20
15806 Zossen

Auftragsdatum : 28.03.2022

Auftragsnummer : 22-057-J

Bearbeiter : Dipl.-Ing. (FH) Lars Jackisch

Datum Bericht : 10.06.2022

Bau- und Raumakustik
Schallimmissionsschutz
Thermische Bauphysik
Energieberatung
Feuchteschutz
Brandschutz

Beratende Ingenieure VBI

Prüfsachverständige für
Energetische Gebäudeplanung
Schallschutz

Prüfingenieur für Brandschutz VPI

Anerkannte VMPA-
Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109

Bekanntgegebene Messstelle
nach § 29b BImSchG
Akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17025
für die Ermittlung von Geräuschen



Diese Ausarbeitung umfasst 12 Seiten und 2 Anlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---------------------------------------------|----|
| 1. Auftrag und Sachverhalt..... | 3 |
| 2. Örtliche Verhältnisse..... | 4 |
| 3. Grundlagen..... | 4 |
| 3.1 Planunterlagen..... | 4 |
| 3.2 Sonstige Grundlagen..... | 4 |
| 4. Berechnungs- und Bewertungsmethodik..... | 4 |
| 5. Nachweisorte und Anforderungen..... | 8 |
| 6. Emissionsdaten - Stellplatzanlage..... | 8 |
| 6.1 Parkvorgänge..... | 8 |
| 6.2 Heideweg..... | 9 |
| 7. Immissionssituation und Bewertung..... | 10 |
| 7. Zusammenfassung und Hinweise..... | 11 |
| Literaturverzeichnis..... | 12 |

ANLAGEN

Anlage 1:

- Bild 1 Bebauungsplanauszug
- Bild 2 Übersichtslageplan - städtebauliches Konzept
- Bild 3 Lageplan und Nachweisorte

Anlage 2:

- Tabelle 1 Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel, Parkverkehrslärm
- Bild 1 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel Tag, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4m
- Bild 2 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel Nacht, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4m

1. Auftrag und Sachverhalt

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans "Waldparkplatz Horstfelde" der Stadt Zossen OT Horstfelde ist eine Lärmimmissionsprognose für den Betrieb der Parkplatzanlage beizubringen. Der Bebauungsplan legt in seiner Gliederung eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz, eine öffentliche Straßenfläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall fest.

Nach § 1 BauGB /2/ sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

§ 1 BauGB /2/ verpflichtet die Städte und Gemeinden, diese Aspekte des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen.

Die im Rahmen des akustischen Gutachtens vorgenommene Beurteilung dient der Aufklärung von schalltechnischen Sachverhalten als Grundlage für pflichtgemäße Ermessungsentscheidungen durch den Planungsverantwortlichen. Ergebnisabhängig ist in der Planung über die Aufnahme von Festsetzungen zu entscheiden oder Möglichkeiten einer Konfliktbewältigung in einer nachgeordneten Entscheidungsebene im Bedarfsfalle zu beschreiben.

Das Gutachten hat sich dabei mit Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche außerhalb des Plangebietes auseinander zu setzen, schutzbedürftige Bereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht geplant. Im vorliegenden Fall ist die Verkehrslärmbelastung aus dem geplanten Parkplatzbetrieb sowie dem Heideweg zu bewerten.

Für Parkplatzanlagen gelten nutzungsabhängig unterschiedliche Richtwerte für Lärmimmissionen. Grundsätzlich wird zwischen öffentlich-rechtlichen und gewerblich zuordenbaren Parkplatzanlagen unterschieden. Entscheidend für die Einstufung ist die Nutzung, d.h. ist die Nutzung öffentlich oder hat sie den Charakter einer gewerblichen Zuordnung. Eigentumsformen sind für diese Einschätzung nicht entscheidend. Nach der Nutzungsbeschreibung des Auftraggebers ist die zu beurteilende Parkplatzanlage immissionsschutzrechtlich eine öffentlich-rechtlich genutzte Anlage mit entsprechender Widmung.

Die Art der Nutzung lässt eine Geräuschsituation erwarten, die in ihrem Charakter einem gewöhnlich betriebenen P+R-Parkplatz entspricht und keine besonderen Auffälligkeitsmerkmale aufweist.

Mit diesem Sachverhalt wird aus sachverständiger Sicht ein Berechnungsverfahren gewählt, welches für öffentliche Parkplätze üblicherweise angewendet wird und welches den gegenwärtigen Stand der Erkenntnisse der akustischen Quellenabbildung berücksichtigt.

Die Lärmimmissionsprognose ist für eine öffentlich-rechtliche Nutzung der Stellplatzanlage nach der 16. BImSchV zu erstellen.

Erkennbare Konflikte werden benannt und Konfliktlösungsansätze auf der Bebauungsplanebene oder für die nachfolgende Objektplanung hinweislich beschrieben.

2. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich südlich der B246 und wird von dieser erschlossen. Auf der öffentlichen Parkfläche werden 499 Pkw- und 18 Caravan-Stellplätze eingeordnet. Im westlichen Bereich der Planfläche ist der Heideweg als Zuwegung für die Wohnbebauung als öffentliche Straßenfläche gegeben. Am westlichen Rand des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall (mindestens 3,5 m) eingeordnet. Östlich und südöstlich des Plangebietes grenzen Wohnbebauungen an.

3. Grundlagen

3.1 Planunterlagen

- [1] Bebauungsplan " Waldparkplatz Horstfelde der Stadt Zossen OT Horstfelde, Vorentwurf, 10.12.2021, IDAS Planungsgesellschaft mbH

3.2 Sonstige Grundlagen

- [A] Verkehrszahlen, Parkplatznutzung, Stadt Zossen, 01.06.2022
[B] Gebietseinstufung, Stadt Zossen, 12.04.2022

4. Berechnungs- und Bewertungsmethodik

Nach § 41 BImSchG /1/ muss bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Straße bzw. von Parkplätzen sichergestellt werden, dass durch Verkehrsräusche keine schädigenden Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (aktiver Schallschutz). Dies gilt nach § 41 (2) BImSchG /1/ nicht, wenn die Kosten der Schutzmaßnahme unverhältnismäßig zu dem angestrebten Schutzzweck sind. Dazu besteht insbesondere Veranlassung, wenn dem Bau von Lärmschutzvorrichtungen außerdem Gründe der Stadtbild- oder Landschaftsgestaltung bzw. des Landschaftsschutzes entgegenstehen.

In der Verkehrslärmschutzverordnung sind schallschutzauslösende Kriterien festgelegt. Bei der Errichtung der Parkplatzanlage handelt es sich um einen Neubau nach § 1 (1) 16. BImSchV.

Auf der Basis von Prognoseverkehrszahlen (hier Stellplatzwechsel) ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte nach § 2 (1) 16. BImSchV eingehalten werden.

Unterbleibt bei Überschreitung der Grenzwerte die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Straße bzw. dem Parkplatz oder reicht diese für einen vollständigen Schutz nicht aus, hat der Eigentümer

eines betroffenen Gebäudes nach § 42 BImSchG /1/ Anspruch auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Anlagen in Höhe der erbrachten notwendigen Aufwendungen (passiver Schallschutz).

Hierzu gibt die 24. BImSchV /9/ die Ermittlung sowie Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume an den baulichen Anlagen vor. Der Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen wird in einer Vereinbarung zwischen dem Straßenbauaulasträger und dem Eigentümer festgelegt. Bei Überschreitung des zutreffenden Immissionsgrenzwertes am Tage kann eine weitere Entschädigung in Geld als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien und Terrassen sowie unbebauten Außenwohnbereichen in Frage kommen. Die Wahl der Schallschutzmaßnahmen wird von dem Planungsverantwortlichen unter Beachtung bautechnischer und wirtschaftlicher Belange und nach Abwägung mit sonstigen Belangen getroffen.

Stellplatzanlagen

Die Verkehrslärmemissionen und die Verkehrslärmimmissionen sind gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung /7/ grundsätzlich zu berechnen. Als Berechnungsmethode wird die Parkplatzlärmstudie /6/ herangezogen, da sie gegenüber den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" /8/ das detailliertere und genauere Rechenverfahren darstellt. Die Beurteilung des Verkehrslärms aus öffentlichen Straßen stellt auf einen Mittelungspegel und auf einen Beurteilungszeitraum von 8/16 Stunden im Nacht-/Tageszeitraum ab. Zuschläge für besondere Lästigkeitswirkungen (Impuls- und Tonhaltigkeit) sowie ein Maximalpegelkriterium kennt die 16. BImSchV im Gegensatz zur TA Lärm nicht.

Die Berechnung erfolgt mit dem zusammengefassten Verfahren nach der Parkplatzlärmstudie Bayern /6/ mit:

$$L_{W''} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \cdot \lg(B \cdot N) - 10 \cdot \lg(S/1 \text{ m}^2) \text{ in dB(A)}$$

$L_{W''}$ = Flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz

L_{W0} = 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P + R-Parkplatz

K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart

K_D = Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs

$$2,5 \lg(f \cdot B - 9) \text{ dB(A)} ; f \cdot B > 10 \text{ Stellplätze}$$

f = hier in der Parkplatzwechselzahl enthalten

K_I = Zuschlag für das Taktmaximalverfahren (Impulzzuschlag)

K_{Stro} = Zuschlag für die Parkplatzoberfläche

N = Bewegungshäufigkeit

B = Bezugsgröße Stellplatzanzahl

S = Gesamtfläche des Parkplatzes

An- / Abfahrverkehr

Die Schallemissionen aus der Zu- und Abfahrt auf den Parkplatz sind im Ansatz des Parkverkehrs (zusammengefasstes Verfahren) enthalten.

Heideweg

Die Schallemissionen aus dem Verkehr auf dem Heideweg werden nach der RLS-19 /8/ wie nachstehend ermittelt:

Emissionsmodell

Das Emissionsmodell kennt 3 verschiedene Fahrzeugarten, für die ein Grundwert L_{w0} geschwindigkeitsabhängig eingeführt ist.

Aus dem Grundwert L_{w0} wird für jede Fahrzeugart der Schalleistungspegel L_w mit bis zu 4 additiven Größen wie folgt gebildet.

$$L_{W,FzG}(v_{FzG}) = L_{W0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LN,FzG}(g, v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb}, w)$$

- $L_{W0,FzG}(v_{FzG})$ = Grundwert für den Schalleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG}
- $D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$ = Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit v_{FzG}
- $D_{LN,FzG}(v_{FzG})$ = Korrektur für die Längsneigung g der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG}
- $D_{K,KT}(x)$ = Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abh. von der Entfernung zum Knotenpunkt x
- $D_{refl}(h_{Beb}, w)$ = Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe h_{Beb} und den Abstand der reflektierenden Flächen w

Ausbreitungsmodell

Das Ausbreitungsmodell legt das Teilstückverfahren zu Grunde und bildet für jede Fahrtrichtung eine eigene Quelllinie. Für die Quelllinien werden längenbezogene Schalleistungspegel L'_w mit nachstehendem Modell generiert und in das Ausbreitungsmodell eingeführt.

$$L'_w = 10 \cdot \lg[M] + 10 \cdot \lg \left[\frac{100 - p_1 - p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Pkw}(v_{Pkw})}}{v_{Pkw}} \right] +$$

$$\frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw1}(v_{Lkw1})}}{v_{Lkw1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw2}(v_{Lkw2})}}{v_{Lkw2}} - 30$$

mit

- M = stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in Kfz/h
- $L_{W,FzG}$ (v_{FzG}) = Schallleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwindigkeit v_{FzG}
- v_{FzG} = Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h
- p_1 = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %
- p_2 = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %

Im Schallausbreitungsmodell wird die Dämpfung D_A auf dem Ausbreitungsweg, die Pegelminderung durch geometrische Divergenz D_{div} , durch Luftdämpfung D_{atm} , durch Bodendämpfung D_{gr} und durch Abschirmung D_z berücksichtigt. Reflexionen erster und zweiter Ordnung sind modellabhängig zu beachten.

Letztendlich wird der Beurteilungspegel L_r aus der energetischen Summe über die Schalleinträge aller Fahrstreifenteilstücke L'_r mit nachstehendem Grundzusammenhang gebildet:

$$L_r = 10 \cdot \lg [10^{0,1 \cdot L'_r}]$$

mit

- L'_r = Beurteilungspegel für die Schalleinträge aller Fahrstreifen in dB

wobei sich L'_r wie nachstehend ergibt:

$$L'_r = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1 \cdot \{L_{W',i} + 10 \cdot \lg[l_i] - D_{A,i} - D_{RV1,i} - D_{RV2,i}\}}$$

mit

- $L_{W',i}$ = längenbezogener Schallleistungspegel des Fahrstreifenteilstücks i in dB
- l_i = Länge des Fahrstreifenteilstücks in m
- $D_{A,i}$ = Dämpfung bei der Schallausbreitung vom Fahrstreifenteilstück i zum Immissionsort in dB
- $D_{RV1,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der ersten Reflexion für das Fahrstreifenteilstück i in dB (nur bei Spiegelschallquellen)
- $D_{RV2,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der zweiten Reflexion für das Fahrstreifenteilstück i in dB (nur bei Spiegelschallquellen)

5. Nachweisorte und Anforderungen

Die östlich und südöstlich angrenzende Wohnbebauung ist als Wohngebiet eingestuft. Als Nachweisorte werden mögliche Bauflächen in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze des Wohngebietes gewählt.

Tabelle 1 Nachweisorte und Anforderungen – 16. BImSchV

| Immissionsort Nr. | Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV [dB(A)] (IGW) | | Klassifikation |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| | Tag 06.00 - 22.00 Uhr | Nacht 22.00 - 06.00 Uhr | |
| IO 1 Wohnbaufläche Nord | 59 | 49 | WA |
| IO 2 Wohnbaufläche Mitte | 59 | 49 | WA |
| IO 3 Wohnbaufläche Süd | 59 | 49 | WA |

WA: Allgemeines Wohngebiet

6. Emissionsdaten - Stellplatzanlage

Zum derzeitigen Planungsstand liegt ein städtebauliches Konzept des Park & Ride Parkplatzes mit insgesamt 417 Stellplätzen vor. Für den Parkplatz wird ein zweifacher Stellplatzwechsel am Tag angenommen, welcher ca. 1000 anfahren Pkw entspricht. Dabei werden zwei Zufahrten und eine Abfahrt im Tageszeitraum sowie eine Abfahrt in der Nacht bei Veranstaltungen angenommen. Es wird das zusammengefasste Verfahren nach der Parkplatzlärmstudie /6/ angesetzt.

6.1 Parkvorgänge

- Stellplatzanzahl: $n = 417$
- Beurteilungszeitraum: 16 Stunden für den Tag (06:00 - 22:00 Uhr)
8 Stunden für die Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
- Bewegungshäufigkeit: $N_{\text{Tag}} = 0,188$ Bewegungen / (STPL x Std.)
in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr
 $N_{\text{Nacht}} = 0,125$ Bewegungen / (STPL x Std.)
in der Zeit von 22:00 - 06:00 Uhr

Parkplatzart K_{PA} : hier 0 dB für P+R-Plätze

– Impulszuschlag K_i : hier 4 dB

– Kiesdeckschicht K_{StO} 2,5 dB

(Es wird gegenüber der Asphaltdeckschicht höhere Emissionsansatz für die überwiegende Kiesdeckschicht gewählt)

6.2 Heideweg

Die Verkehrsbelastung auf dem Heideweg wird durch die Gemeinde Zossen auf DTV ≈ 30 Kfz/Tag geschätzt [A]. Für eine spätere Entwicklung wird ein auf der sicheren Seite liegend höherer Ansatz von DTV = 100 Kfz/Tag in das Prognosemodell eingeführt. Die Anteile der Fahrzeuggruppen LKW1 und LKW2 werden gemäß der RLS 19 für die Straßenkategorie Gemeindestraßen angesetzt.

Für die Tag-Nacht-Verteilung des Lkw-Anteils werden die Standardwerte der RLS 19 für Gemeindestraßen genutzt.

Nachstehende Ansätze sind zusammengefasst in die Prognoserechnung eingeführt.

Tabelle 2 Verkehrstechnische Annahmen - Heideweg

| | | Heideweg |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke DTV | | 100 KFZ/Tag |
| Lkw-Anteile | Lkw1 $p_{1T,N}$ | 3 % / 3 % |
| | Lkw2 $p_{2T,N}$ | 4 % / 4 % |
| Korrekturwert für die Bauart der Straßenoberfläche D_{Sro} | | Kiesdeckschicht (nach Parkplatzlärmstudie) 2,5 dB |
| Zulässige Höchstgeschwindigkeiten $v_{PKW/LKW}$ Tag/Nacht | | 30 km/h / 30 km/h |
| Steigung und Gefälle | | $\leq 5 \%$ |
| Lichtsignalanlage | | keine |

7. Immissionsituation und Bewertung

Die prognostizierte Immissionsituation aus dem zu erwartenden Betrieb der Stellplatzanlage sowie dem Heideweg ist in der Anlage 2 in Form von Tabellen und in Form von Schallimmissionsrastern dargestellt. Der zu erwartende Stellplatzbetrieb ist durch die unter Pkt. 6 beschriebene Betriebsweise und den damit verbundenen Emissionsansätzen gekennzeichnet. In der Anlage 2 Tabelle 1 sind die berechneten Ergebnisse zum Beurteilungspegel für die Stellplatzanlage und dem Heideweg dokumentiert.

Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die Inbetriebnahme der Stellplatzanlage nicht dazu führt, dass geltende Immissionsgrenzwerte in der maßgeblichen Nachbarschaft überschritten werden. Die Beurteilungspegel an der dem Parkplatz nächstgelegenen Wohnbebauung bzw. bebauungsfähigen Grundstück liegen mit maximal $L_{r,A} = 47$ dB am Tag und mit maximal $L_{r,A} = 46$ dB in der Nacht deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete.

Die Parkplatzanlage ist somit als nicht immissionsrelevant einzuschätzen, die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist rechtlich nicht notwendig.

Nachstehende Tabelle 3 gibt zur Beurteilungspegelsituation einen Überblick.

Tabelle 3 Berechnungsergebnisse zum Beurteilungspegel - Stellplatzanlage/Heideweg

| Immissionsort | | IGW | | Beurteilungspegel | |
|---------------|---------------------|-----|-------|-------------------|--------------------|
| Nr. | Bezeichnung | Tag | Nacht | Tag EG / 1.OG | Nacht EG / 1.OG |
| IO 1 | Wohnbaufläche Nord | 59 | 49 | 43 / 47 | 41 / 45 |
| IO 2 | Wohnbaufläche Mitte | 59 | 49 | 44 / 47 | 42 / 46 |
| IO 3 | Wohnbaufläche Süd | 59 | 49 | 43 / 46 | 41 / 44 |

IGW: Immissionsgrenzwert

Alle Gesamtpegel sind nach Vorgabe der 16.BImSchV mathematisch aufgerundet angegeben.

7. Zusammenfassung und Hinweise

Für das Vorhaben Erstellung des Bebauungsplans "Waldparkplatz Horstfelde" der Stadt Zossen OT Horstfelde wurde nachgewiesen, dass die geltenden Anforderungen zum Schallimmissionsschutz für den relevanten angrenzenden Nachbarschaftsbereich eingehalten sind.

Die unter Punkt 5 benannten Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung für den Neubau von Parkplätzen sind (mit großen Reserven im Tageszeitraum) eingehalten.

Aus sachverständiger Sicht sind die genehmigungsrelevanten Voraussetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes gegeben.

Eine endgültige Beurteilung obliegt der zuständigen prüfenden Behörde.


Hinweis

Für das Prognosemodell wurde ein P+R-Parkplatz nach der Parkplatzlärmstudie angenommen.

Bei zukünftigen Veranstaltungen und einem Abgang der Besucher im Nachtzeitraum kann mit einer, dem P+R-Parkplatz gegenüber, erhöhten Auffälligkeit durch Kommunikation gerechnet werden, welche die Parkplatzlärmstudie mit einem Zuschlag $K_{PA} = 3 \text{ dB}$ für z.B. Parkplätze an Gaststätten berücksichtigt. Die Einhaltung des geltenden Immissionsgrenzwertes in der Nacht ist damit aber immer noch gegeben.



Dipl.-Ing. Reinhard Jackisch
von der IHK Cottbus
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bauakustik und Schallimmissionsschutz
Bauaufsichtlich anerkannter Prüfsachverständiger für Schallschutz
stv. Leiter der akkreditierten Messstelle nach § 29b BImSchG



Dipl.-Ing. (FH) Lars Jackisch
Projektingenieur Akustik

Literaturverzeichnis

- /1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der aktuellen Fassung
- /2/ Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- /3/ IMMI Programmsystem zur rechnergestützten Lärmprognose, Wölfel, Meßsysteme Software GmbH & Co., Höchberg
- /4/ BauNVO - Baunutzungsverordnung, 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung
- /5/ DIN ISO 9613-2, Ausgabe: 1999-10, Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)
- /6/ Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, 2007
- /7/ 16. BImSchV - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung in der aktuellen Fassung
- /8/ RLS-19, Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019
- /9/ 24. BImSchV, Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung, 1997
- /10/ Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 - Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes, Bundesministerium für Verkehr

Anlage 1

- Bild 1 Bebauungsplanauszug
- Bild 2 Übersichtslageplan - städtebauliches Konzept
- Bild 3 Lageplan und Nachweisorte

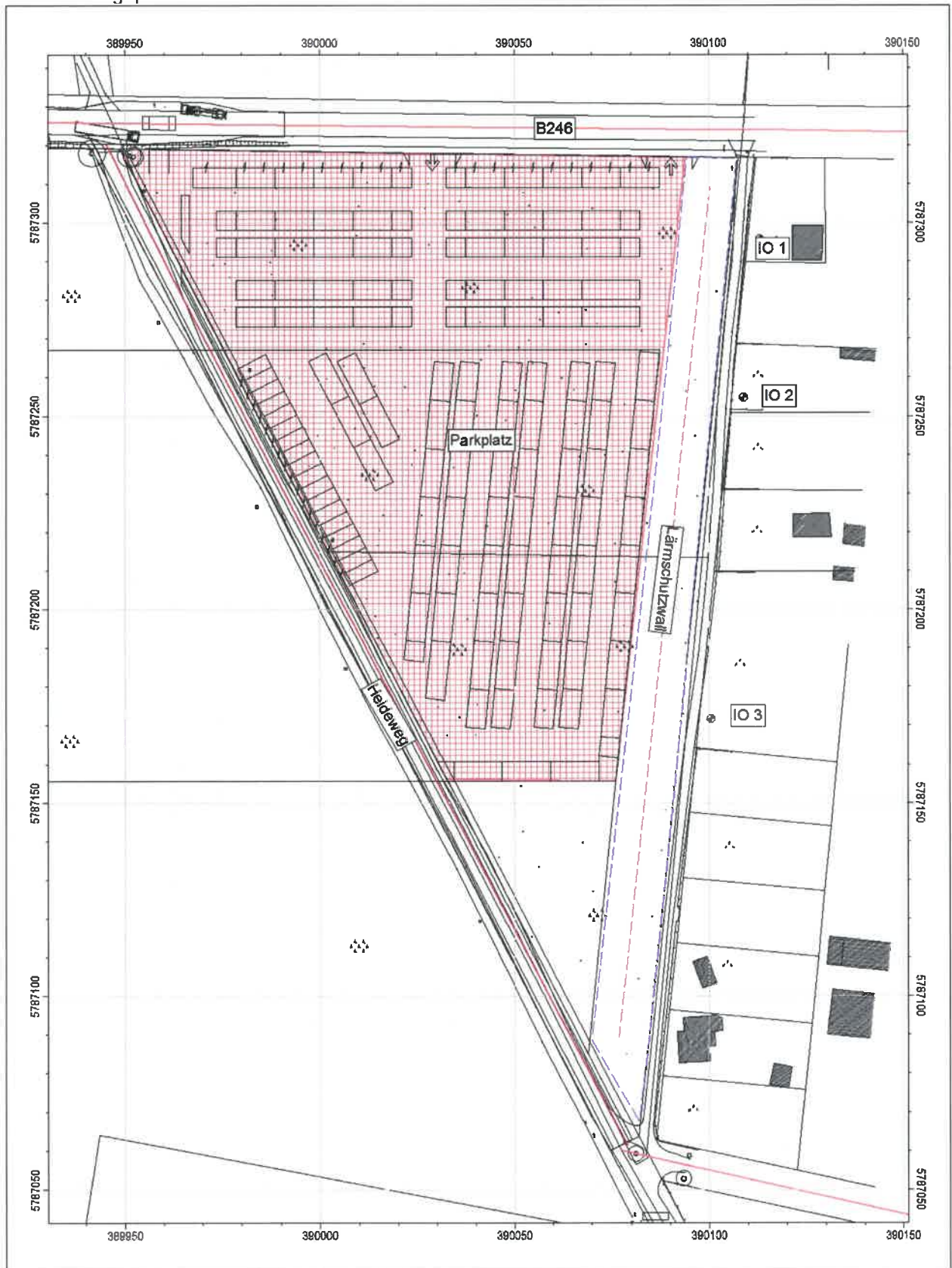
Bild 1 Bebauungsplanauszug



Bild 2 Übersichtslageplan - städtebauliches Konzept



Bild 3 Lageplan und Nachweisorte



Anlage 2

- | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Tabelle 1 | Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel, Parkverkehrslärm, |
| Bild 1 | Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m |
| Bild 2 | Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m |

Tabelle 1 Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel, Parkverkehrslärm

| Mittlere Liste » | | Punktberechnung | | | |
|----------------------|---------------|-------------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| Immissionsberechnung | | Beurteilung nach 16. BImSchV (2021) | | | |
| IPkt002 » | IO 1 EG | Verkehr | | | |
| | | Tag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
| | | L r,i,A | L r,A | L r,i,A | L r,A |
| | | /dB | /dB | /dB | /dB |
| PRKL001 » | Parkplatz Pkw | 42.6 | 42.6 | 40.9 | 40.9 |
| SR19001 » | Heideweg | 28.1 | 42.8 | 20.5 | 40.9 |
| | Summe | | 42.8 | | 40.9 |

| IPkt003 » | IO 1 OG | Verkehr | | | |
|-----------|---------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| | | Tag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
| | | L r,i,A | L r,A | L r,i,A | L r,A |
| | | /dB | /dB | /dB | /dB |
| PRKL001 » | Parkplatz Pkw | 46.0 | 46.0 | 44.2 | 44.2 |
| SR19001 » | Heideweg | 29.5 | 46.1 | 21.9 | 44.2 |
| | Summe | | 46.1 | | 44.2 |

| IPkt004 » | IO 2 EG | Verkehr | | | |
|-----------|---------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| | | Tag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
| | | L r,i,A | L r,A | L r,i,A | L r,A |
| | | /dB | /dB | /dB | /dB |
| PRKL001 » | Parkplatz Pkw | 43.4 | 43.4 | 41.6 | 41.6 |
| SR19001 » | Heideweg | 29.1 | 43.5 | 21.5 | 41.6 |
| | Summe | | 43.5 | | 41.6 |

| IPkt005 » | IO 2 OG | Verkehr | | | |
|-----------|---------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| | | Tag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
| | | L r,i,A | L r,A | L r,i,A | L r,A |
| | | /dB | /dB | /dB | /dB |
| PRKL001 » | Parkplatz Pkw | 46.8 | 46.8 | 45.0 | 45.0 |
| SR19001 » | Heideweg | 31.1 | 46.9 | 23.5 | 45.1 |
| | Summe | | 46.9 | | 45.1 |

| IPkt006 » | IO 3 EG | Verkehr | | | |
|-----------|---------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| | | Tag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
| | | L r,i,A | L r,A | L r,i,A | L r,A |
| | | /dB | /dB | /dB | /dB |
| PRKL001 » | Parkplatz Pkw | 42.2 | 42.2 | 40.4 | 40.4 |
| SR19001 » | Heideweg | 30.8 | 42.5 | 23.2 | 40.5 |
| | Summe | | 42.5 | | 40.5 |

| IPkt007 » | IO 3 OG | Verkehr | | | |
|-----------|---------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| | | Tag (6h-22h) | | Nacht (22h-6h) | |
| | | L r,i,A | L r,A | L r,i,A | L r,A |
| | | /dB | /dB | /dB | /dB |
| PRKL001 » | Parkplatz Pkw | 45.5 | 45.5 | 43.8 | 43.8 |
| SR19001 » | Heideweg | 34.5 | 45.9 | 26.9 | 43.8 |
| | Summe | | 45.9 | | 43.8 |

Bild 1 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m

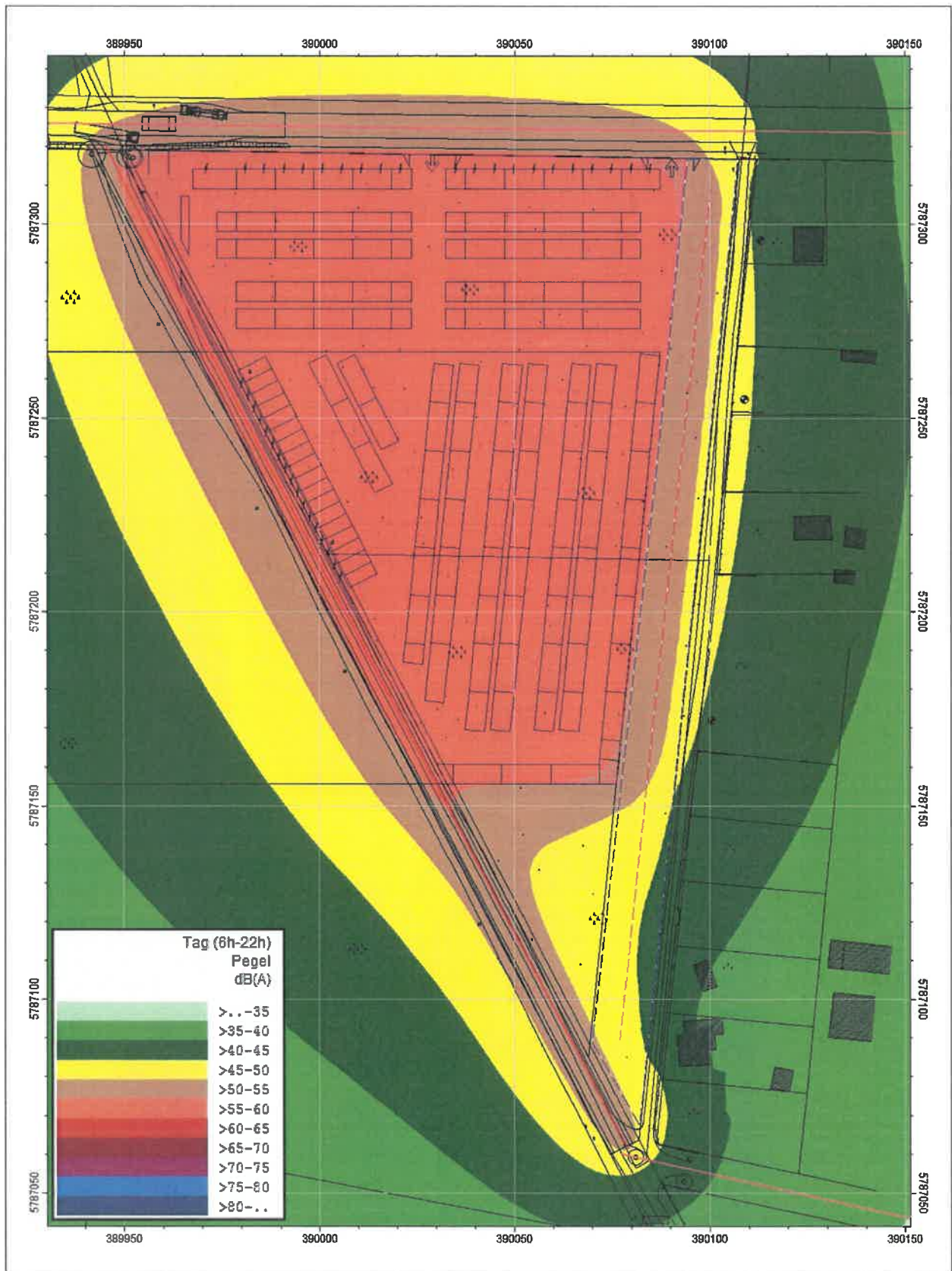
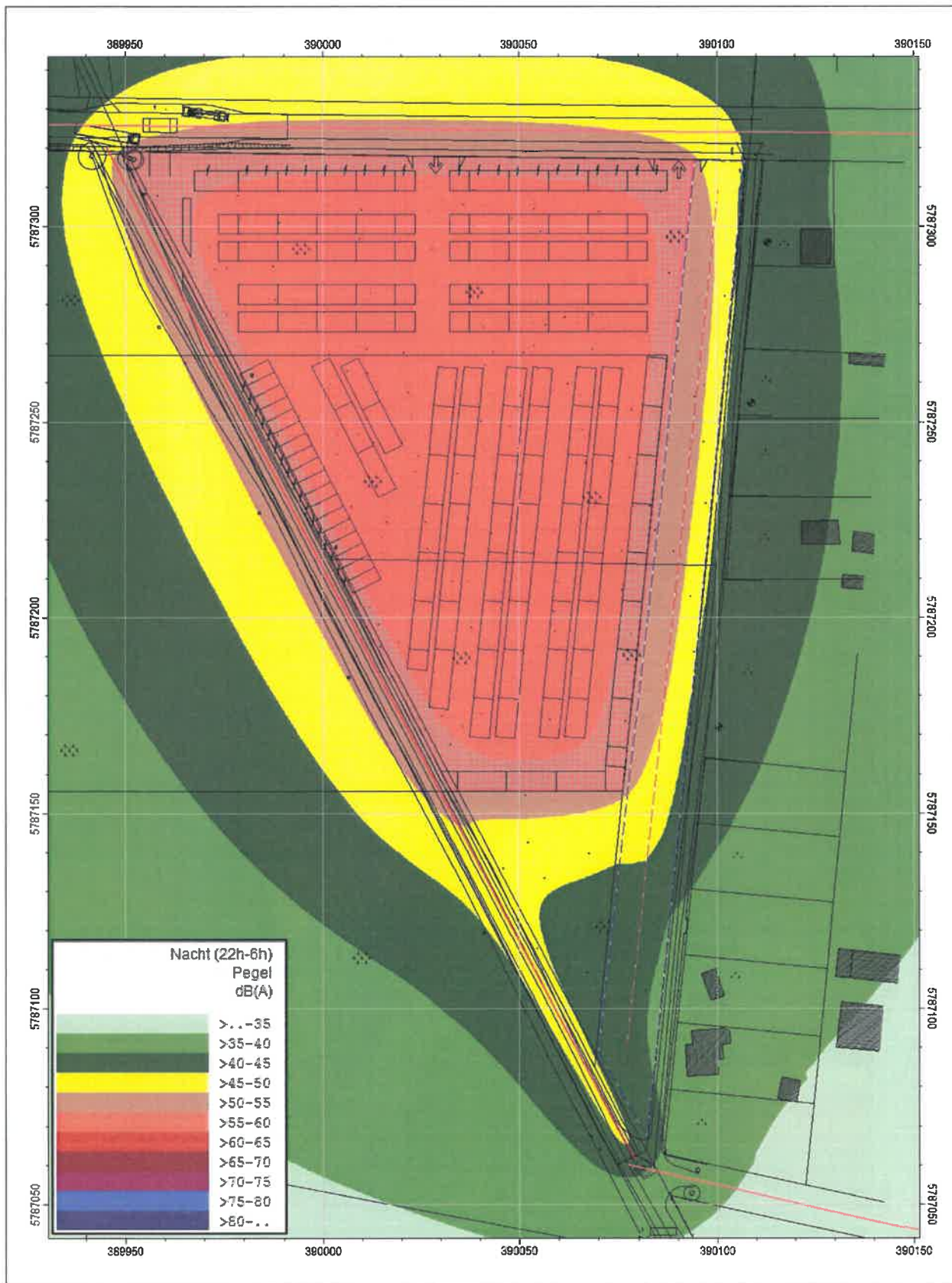


Bild 2 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m



Bauleitplanung der Stadt Zossen

Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch
 Anschreiben vom 02.06.2020

Fristende: 06.07.2020

| 1. Brandenburgische Boden Gesellschaft vom 08.07.2020 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -Verwertung mbH verwaltet, entwickelt und verwertet die ehemals durch die Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) militärisch genutzten Liegenschaften sowie die ehemaligen Bodenreformliegenschaften für den Eigentümer, das Land Brandenburg, vertreten durch das Ministerium der Finanzen und für Europa.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von der 3. Änderung keine in unserer Verwaltung befindlichen Flächen betroffen sind. Insofern geben wir eine Fehlmeldung ab.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> |
| 2. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.06.2020 | |
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Die o.g. Planung tangiert - außer den bereits in den Unterlagen dargestellten – zwei weitere Bodendenkmäler, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind.</p> <p>Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 130727, einen steinzeitlichen Rast- und Werkplatz sowie eine Siedlung des Mittelalters im Ostteil des Änderungsbereichs 26 in der Gemarkung Schöneiche, sowie um das Bodendenkmal Nr. 130737, eine Siedlung der Urgeschichte, Römischen Kaiser- und Völkerwanderungszeit im Ostteil des Änderungsbereichs 33 in der Gemarkung Neuhof.</p> <p>Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:</p> <p>1. Die Planung tangiert den Bereich zweier Bodendenkmale, deren Ausdehnung Sie bitte den beiden Plänen in der Anlage entnehmen.</p> <p>2. Im Zusammenhang mit den Bodendenkmälern sind außerdem folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen: Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie Z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen,</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zu den zwei weiteren Bodendenkmälern werden in die Begründung eingearbeitet. Das Bodendenkmal Nr. 130727 ist auf der Gesamtkarte des Flächennutzungsplanes mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet. Gleiches gilt für das Bodendenkmal Nr. 130737 in Neuhof. Einen entsprechenden Hinweis wird jeweils in die Änderungsfläche Nr. 26 und 33 aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. a. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p> | |
| <p>3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p> |
| <p>4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen. Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p> |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.06.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die Belange der Landesverteidigung werden erst mit Überschreiten einer Höhe von 154,9m über NHN berührt, hiervon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. | Dahme- Nuthe Wasser-, Abwassergesellschaft mbH vom 16.07.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | <p>Zu dem mit Schreiben vom 02.06.2020 eingereichten Vorentwurf der o.g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand März 2020) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes Königs Wusterhausen, des Wasserver- und Abwasserentsorgungs-Zweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL) sowie des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Mit „der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen sind die 39 Änderungsflächen dahingehend zu prüfen, welche Flächen davon städtebaulich nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie nach den öffentlichen Belangen entwickelbar sind und als Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen aufgenommen werden können“</p> <p>Gegen die Aufstellung der o.g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken.</p> <p>Das Gesamtgebiet der Stadt Zossen umfasst die Gemarkungen Zossen, Dabendorf, Wünsdorf, Zehrendorf, Neuhof, Lindenbrück, Zesch am See, Kailinchen, Schöneiche, Glienick, Nunsdorf, Horstfelde, Schünow und Nächst Neuendorf. Entsprechend den Aussagen der Begründung zum Vorentwurf schließen die 39 Änderungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen das gesamte Stadtgebiet ein.</p> <p>Dabei betreffen die beabsichtigten Änderungen mit der Lfd. -Nr. 1 bis 25 sowie mit der Lfd.-Nr.;27 bis 39 das verbandsgebiet des KMS, die der Lfd.-Nr. 26 das Verbandsgebiet des MAWW.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise zu den einzelnen Lfd.-Nr., welche im Entwurf Berücksichtigung finden, werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Nachfolgend werden die Stellungnahmen zu den einzelnen Lfd.-Nr. als „zur Kenntnis genommen“ dargestellt.</p> |

Eine Betroffenheit des WARL (hier Gemarkung Nunsdorf) ist aus der Aufstellung der geplanten Änderungen nicht ersichtlich. Der WARL beabsichtigt zeitnah keine Maßnahmen in der Gemarkung Nunsdorf durchzuführen.

Wir möchten jedoch der Vollständigkeit halber anmerken, dass zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Groß Schulzendorf des WARL ein neues Wasserschutzgebiet festgesetzt wird. Das geplante Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf umfasst nach neuer Festsetzung die Ortsteile Groß Schulzendorf und Wietstock der Stadt Ludwigsfelde sowie die Ortsteile Glienick, Horstfelde, Nächst Neuendorf, Nunsdorf und Schünow der Stadt Zossen - es ist festzuhalten, dass eine Verschiebung / Verlagerung des Wasserschutzgebietes in Richtung Süden erfolgt.

Da es sich bei dem Verfahren um ein laufendes Verfahren handelt, können derzeit keine abschließenden Äußerungen bzgl. der Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bzw. dessen Änderungen getroffen werden.

Es ist jedoch zu erwarten, dass mit der Neufestsetzung bzw. der Veränderung des Wasserschutzgebietes und den damit verbundenen Schutzbestimmungen bestimmte Handlungen für verboten oder nur beschränkt zulässig erklärt werden.

Der o.g. Sachverhalt ist im Rahmen des Planverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen hinreichend zu beachten.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten unsere Hinweise und Anregungen in Bezug auf vorhandene, geplante bzw. in Bau befindliche Anlagen der betroffenen Zweckverbände für die angezeigten Änderungsbereiche im FNP der Stadt Zossen:

Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 1 –
GT Dabendorf: Berliner Chaussee nördlicher Bereich

Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft (Acker) in Wohnbauflächen wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.

Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 1 werden die Belange des KMS berührt.

Der Änderungsbereich Lfd. -Nr. 1 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Wie bereits in der Begründung beschrieben ist "eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. In den nachfolgenden Planungsebenen (hier: Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren) ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".</p> <p>Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.</p> <p>Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind. Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 1 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 1 - GT Dabendorf, Berliner Chaussee, nördlicher Bereich Blatt 1/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 2 - GT Dabendorf Prachtstraße nördlicher Bereich</u> "Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 2 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund des Widerspruchs zu den Zielen der Raumordnung (Z. 5.4 die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden) und der Nähe zum FFH-Gebiet "Düne Dabendorf" nicht weiter verfolgt".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 3 –</u> <u>GT Dabendorf Glienicker Straße westlicher Bereich</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft (Acker) in Wohnbauflächen wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 3 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 3 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserverbund Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 3 - GT Dabendorf, Glienicker Straße, westlicher Bereich angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 3 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 2 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 3 - GT Dabendorf, Glienicker Straße, westlicher Bereich Blatt 2/23" zu entnehmen.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: In der Begründung wird beschrieben, dass "dabei die Änderungsfläche zukünftig, unter Berücksichtigung des o.g. Bebauungsplanes, in einem von</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Wohnbebauung geprägten Gebiet" liegt. Jedoch wird in den vorangestellten Absätzen kein Bebauungsplan benannt. Wir empfehlen Ihnen die Planunterlagen dahingehend auf Plausibilität zu prüfen.</p> <p>Gleiches gilt sinngemäß für die Beschreibung des "benachbarten Bebauungsplan" – zur besseren Lesbarkeit empfehlen wir den Bebauungsplan entsprechend zu betiteln bzw. einen entsprechenden Bezug auf die laufende Nummerierung der Änderungsbereiche zu nehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 4 - GT Dabendorf Zum Königsgraben westlicher Bereich</u></p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft und Wald in Gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 4 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 4 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen möchten wir darauf hinweisen,</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 4 - GT Dabendorf, Zum Königsgraben, westlicher Bereich angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Gemischten Bauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich. ➤ dass eine Hauptversorgungsleitung AZ DN 400 den Änderungsbereich von Nordwest nach Südost durchquert - hier als Bestandteil des überregionalen Verbundsystems zwischen den Zweckverbänden KMS, MAWW, WARL und WAZ (Wasser- und Abwasserzweckverband Blankenfelde-Mahlow). <p>Hinsichtlich einer geplanten Verkehrs- bzw. hochbautechnischen Erschließung ist der</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Anlagenbestand hinreichend zu beachten - d. h. eine Reduzierung der Überdeckung sowie ein Überbauen der Anlagen mit Hochbauteilen ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen die Hauptversorgungsleitung AZ DN 400 nachrichtlich in den Plan- Zeichnungen graphisch als ‚Hauptversorgungsleitung Trinkwasser unterirdisch‘ darzustellen.</p> <p>Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 4 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 3 -Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 4 - GT Dabendorf, Zum Königsgraben, westlicher Bereich Blatt 3/23" zu entnehmen.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: In der Begründung wird Bezug auf den "benachbarten Bebauungsplan" genommen – zur besseren Lesbarkeit empfehlen wir den Bebauungsplan entsprechend zu betiteln bzw. einen entsprechenden Bezug auf die laufende Nummerierung der Änderungsbereiche zu nehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 5 - GT Dabendorf Kastanienallee östlicher Bereich</u></p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft in Wohnbauflächen wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 5 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 5 gilt teilweise als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen - hier vollumfängliche Erschließung in Richtung ‚Kastanienallee‘.</p> <p>Hinsichtlich der ggf. erforderlichen Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbauflächen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 5 ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich wird - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 5 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 5 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 4 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 5 - GT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich Blatt 4/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 6 - GT Dabendorf Goethestraße / Brandenburger Straße</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft in eine Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung ("Park&Ride" - P&R) soll die Umsetzung der Planung der Deutschen Bahn (DB) gesichert werden.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 6 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich und südlich davon zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 6 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwasser-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

technische Erschließung der geplanten Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung ist augenscheinlich nicht erforderlich. Anderenfalls gelten bezüglich einer erforderlichen Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.

Hinsichtlich der geplanten verkehrstechnischen Erschließung (hier Herstellung von Zufahrt-Straßen, Parkflächen etc.) ist der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Anlagenbestand hinreichend zu beachten - d. h. eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Inwieweit mit der Umsetzung zur Errichtung der geplanten Verkehrsanlagen auch die Realisierung von Hochbauten bzw. Ingenieurbauwerken geplant ist, ist aus den Unterlagen zur Vorplanung der Verkehrsanlagen nicht ersichtlich. Jedoch gilt auch hier, dass der Anlagenbestand hinreichend zu beachten ist - d.h. ein Überbauen der Anlagen mit Hochbauten bzw. Ingenieurbauwerken ist grundsätzlich unzulässig.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 6 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.

Eine mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasserschutzrecht ist augenscheinlich nicht gegeben - ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen nicht aufgeführt. Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 6 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 5 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 6 und 7 - GT Dabendorf, Goethestraße /

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Brandenburger Straße und Höhe Bahnhof Blatt 5/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 7 - GT Dabendorf Höhe Bahnhof</u> "Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 7 als Verkehrsfläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der überlagerten Symbole des Flächennutzungsplanes nicht geändert. DENNOCH IST DIE PLANUNG in Verbindung mit der Lfd.-Nr. 6 mit zu berücksichtigen".</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 7 werden die Belange des KMS berührt - siehe hierzu Hinweise und Anmerkungen zur beabsichtigten Änderung Lfd.-Nr. 6 - GT Dabendorf, Goethestraße/ Brandenburger Straße.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 7 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 5 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 6 und 7 - GT Dabendorf, Goethestraße / Brandenburger Straße und Höhe Bahnhof Blatt 5/23" zu entnehmen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 8 - OT Zossen südlich Trappenweg</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Erholung / Kleingartenanlage (bisher festgesetzt als Sonderbaufläche) in Wohnbauflächen wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des Gebietscharakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd. -Nr. 8 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 8 ist bereits trinkwassertechnisch erschlossen sowie sind die Parzellen südlich des ‚Trappenweges‘ größtenteils über Hausanschlüsse an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung des KMS angeschlossen. Für den Anschluss weiterer Grundstücke gilt - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.</p> <p>Eine schmutzwassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches besteht nicht - in diesem Zusammenhang sowie im Zusammenhang mit den erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 8 - OT Zossen, südlich Trappenweg angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 8 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 8 . angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 6 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 8 - OT Zossen; südlich Trappenweg Blatt 6/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 9 - Zossen Machnower Chaussee östlicher Bereich</u> "Bei der Änderung handelt es sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Dabei werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Wohnsiedlung Machnower Chaussee' nachrichtlich übernommen" - rechtskräftig mit der Bekanntmachung am 09.12.2019.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd. -Nr. 9 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Die Berichtigung des FNP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>schmutzwassertechnisch erschlossen - weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 9 ist ausschließlich die Herstellung von TW-/SW Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 9 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw.- bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche "Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Für den an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 9 angrenzenden Bestand der (zukünftig) zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung liegen dem KMS noch keine aussagekräftigen Bestandsunterlagen vor bzw. wurde die rechtliche Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS bisher noch nicht vollzogen, so dass hier derzeit kein entsprechender Auszug übergeben werden kann.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 10 –</u> <u>GT Glienick</u></p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten "Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin-Südkeuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd. -Nr. 10 werden die Belange des KMS berührt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd. -Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.

Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 - GT Glienick angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Gemischten Baufläche (Wohnen und Gewerbe) enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.

Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.

Die Aussage ist in der Planfortschreibung zu korrigieren.

Der Änderungsbereich Lfd. -Nr. 10 liegt innerhalb bzw. teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Groß Schulzendorf“. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen.

Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 7 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 10 - GT Glienick Blatt 7/23" zu entnehmen.

Beabsichtigt Änderung Lfd.-Nr. 11 –
GT Horstfelde, südl. der Schünower Straße
(hier Sonderbaufläche)

Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft in Sonderbaufläche ‚Solaranlage‘ erfolgt eine Korrektur gemäß Bestandssituation - "die Änderungsflächen werden zurzeit als Sandtagebau Horstfelde genutzt (Betreiber Fa. HSK). Im südöstlichen Teilbereich des Sandtagebaus befindet sich die Altdeponie ‚Horstfelde‘ des Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV). Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft sowie die Deponie dar. Auf dem Gelände der SBAZV befinden sich Solaranlagen".

Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 11 werden die Belange des KMS berührt.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich der Schünower, Straße zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserversorgung des KMS - zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 1.000,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 11 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der vorhandenen Sonderbaufläche, Solaranlage ist augenscheinlich nicht erforderlich. Anderenfalls gelten bezüglich einer erforderlichen Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 11 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 11 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Sonderbaufläche ‚Solaranlage‘ enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.

Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 11 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 8 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 11 und 12 - GT Horstfelde, südl. der Schünower Straße (Sonderbau- und Verkehrsfläche) Blatt 8/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 12 – GT Horstfelde südl. der Schünower Straße (hier Verkehrsfläche)</u></p> <p>"Um den notwendigen Parkplatz an der B246 gegenüber der Badestelle am Kiessee im OT Horstfelde schnellstmöglich errichten zu können, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. ... Geplant ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage zur Herstellung und Nutzung von bis zu 500 Parkplätzen für Erholungssuchende in diesem Gebiet. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Darstellung des Flächennutzungsplanes zu ändern".</p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Wald und Landwirtschaft in Verkehrsflächen wird dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) entsprochen.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 12 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich der Schünower, Straße zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserversorgung des KMS - zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 1.000,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 12 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der geplanten Verkehrsfläche, Parkplatz ist augenscheinlich nicht erforderlich. Anderenfalls gelten bezüglich einer erforderlichen Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 12 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Verkehrsfläche enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 12 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 8 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 11 und 12 - GT Horstfelde, südl. der Schünower Straße (Sonderbau- und Verkehrsfläche) Blatt 8/23" zu entnehmen.</p> <p>Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 13- GT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße</u> "Bei der Änderung handelt es sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage einer erteilten Baugenehmigung".</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 12 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Die Berichtigung des FNP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</p> <p>Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich - in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 13 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten,</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 13 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Gemischten Baufläche (Wohnen und Gewerbe) enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 13 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 9 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 13 - GT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße Blatt 9/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd. -Nr. 14 – OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße westlich der Gärtnerei</u></p> <p>"Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 14 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der bestehenden Situation und der angrenzenden gewerblichen Nutzung (Gärtnerei) sowie der nicht vorhandenen Erschließung nicht weiter verfolgt".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd. -Nr. 15- OT Zossen nördlich Kietzer Weg</u></p> <p>"Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 15 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der bestehenden Situation und der geringen Flächengröße (unter der Darstellungskraft des FNP) für eine</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Neuentwicklung nicht weiter verfolgt. Des Weiteren besteht hier der Konflikt einer untypischen städtebaulichen Entwicklung entlang der Stubenrauchstraße (B 96)".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzend zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 16-OT Zossen Friesenstraße östlicher Bereich</u> "Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat für die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes am 23.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Wohnen am Stadtpark‘ beschlossen. ... Derzeitig wird die Fläche bereits als Wochenend- und Ferienhäuser genutzt. Des Weiteren erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) innerhalb des Plangebiets. Der Nottekanal ist zugänglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht und gesichert werden. Dabei sollen und werden zum großen Teil die bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser überplant. Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche, der Parkanlage sowie der Zugang zum Nottekanal werden hier gleichfalls gesichert und städtebaulich geordnet".</p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Öffentliches Grün, Parkanlage in Wohnbauflächen wird dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) entsprochen.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd. -Nr. 16 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 16 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 16 - OT Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 16 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 10 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 16 - OT Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich Blatt 10/23" zu entnehmen.</p> <p>Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. Lfd.-Nr. 17 – OT Zossen nördl. der Mittenwalder Straße östl. vom Müllergraben</u></p> <p>"Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 17 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung, wie die Nähe zum FFH-Gebiet und der Nähe zum LSG sowie der vorhandenen Wassergraben nicht weiter verfolgt. Des Weiteren würde ein sehr hoher Konflikt zum Artenschutz bestehen".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzend zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 18- OT Zossen Delbrücker Straße, östlich</u></p> <p>"Aufgrund der Bestandssituation (Wohngebäude) soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begründet werden. Dabei wird die Wohnbaufläche bis zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangerückt".</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 18 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Die Berichtigung des FNP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen - weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 18 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 18 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 18 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 11- Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 18 - OT Zossen, Delbrücker Straße, östlich Blatt 11/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 19 – OT Zossen, westlich an den Wulzen, neben der Nebengleisanlage</u></p> <p>"Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 19 als gemischte Baufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Notte-Niederung‘ nicht weiter verfolgt".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzend zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 20 – OT Zossen Thomas-Müntzer-Straße, nördlich</u></p> <p>"Aufgrund der Bestandssituation (Bushalle und Versiegelung) soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begradigt werden. Dabei wird die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 0, 1 ha in eine gemischte Baufläche geändert".</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 20 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Die Berichtigung des FNP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen - weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Gemischten Baufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 20 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 20 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Gemischten Baufläche (Wohnen und Gewerbe) enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 20 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 12- Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 20 - OT Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich Blatt 12/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 21 – OT Zossen Thomas-Müntzer-Straße, westlich</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft in Wohnbauflächen wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des Gebietscharakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Etsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen wird dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) 'Siedlung am Wasserfließ' entsprochen.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 21 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 21 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 21 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 13 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd. -Nr. 21 - OT Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich Blatt 13/23" zu entnehmen.</p> <p>Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 22 - OT Zossen Thomas-Müntzer-Straße, Bahnquerung</u></p> <p>"Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 22 als Verkehrsfläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes sowie der vorhandenen Überlappung und bereits überlagerten Flächen, wie Schutzgebieten (nachrichtliche Übernahmen), nicht weiter verfolgt. Denn noch ist hier eine Anpassung der Straßenführung geplant" - eine Darstellung der neuen Straßenführung ist in der Begründung zur 3. Änderung des FNP enthalten.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 22 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich allseitig davon zentrale öffentlichen Anlagen</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS.

Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der geplanten Verkehrsfläche ist augenscheinlich nicht erforderlich. Anderenfalls gelten bezüglich einer erforderlichen Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.

Hinsichtlich der geplanten Anpassung der Trassierung der Thomas-Müntzer-Straße' (hier als Projekt des Brückenprogramms der Deutschen Bahn) ist der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Anlagenbestand hinreichend zu beachten - d. h. eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Inwieweit mit der Umsetzung zur Anpassung der Trassierung der Thomas-Müntzer-Straße" auch die Realisierung von Ingenieurbauwerken geplant ist, ist aus der Darstellung nicht abschließend ersichtlich - jedoch aus dem Titel , Brückenprogramm der Deutschen Bahn' wahrscheinlich. Auch hier gilt, dass der Anlagenbestand hinreichend zu beachten ist - d.h. ein Überbauen der Anlagen mit Ingenieurbauwerken ist grundsätzlich unzulässig.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 22 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.

Eine mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasserschutzrecht ist augenscheinlich nicht gegeben - ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen nicht aufgeführt.

Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 22

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 14 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 22 - OT Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, Bahnquerung Blatt 14/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 23 - OT Zossen Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Wald in Wohnbauflächen wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des Gebietscharakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>"Derzeitig wird die Fläche nicht mehr genutzt, so dass sie zurzeit brach liegt. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Sportfläche (Sportplatz) genutzt".</p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Wald in Wohnbauflächen wird dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) 'Wohnen am Alten Sportplatz' entsprochen.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 23 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 23 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 23 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 15 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 23 - OT Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich Blatt 15/23" zu entnehmen.</p> <p>Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 24 - OT Zossen Straße der Jugend an den Oberleitungen, östlich</u></p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft in Wohnbauflächen wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des Gebietscharakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Wohnsiedlungsflächen entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 24 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen - weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 24 (hier parallel zur ,Straße der Jugend) ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 24 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. - bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits" in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 24 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der Anlage 16- Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd. -Nr. 24 - OT Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich Blatt 16/23 zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 25 – OT Zossen Straße der Jugend an den Oberleitungen, westlich und östlich</u> "Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 25 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der vorhandenen Oberleitungen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht weiter verfolgt".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzend zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung" des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 26 – OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft (Acker) in Wohnbauflächen wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung Wohnsiedlungsflächen erfüllt.</p> <p>Mit den Änderungsbereichen Lfd. -Nr. 26 werden die Belange des MAWV berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd. -Nr. 26 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen, für den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 26 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... betroffen" sind hier Gewässerschutz.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 26 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV ist der "Anlage 17 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 26 - OT Schöneiche; östlicher Bereich der Telzer Straße Blatt 17/23" zu entnehmen.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die mit der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen beabsichtigte Änderung Lfd. -Nr. 26 der Lfd. Nr. 25 der 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen entspricht.</p> <p>Unsere Aussagen bezüglich der vorhandenen Bestandssituation bzw. der erforderlichen Erschließung zur beabsichtigten Änderung Lfd.-Nr. 26 - OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße (3. Änderung des FNP der Stadt Zossen) entsprechen unseren Aussagen zur beabsichtigten Änderung Lfd. - Nr. 25 (2. Änderung des FNP der Stadt Zossen).</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 27 – OT Wünsdorf Berliner Allee / Gutestedtstr.</u> "Bei der Änderung handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Berliner Allee/Gutstedtstraße‘. Für den eben genannte[n] Bebauungsplan liegt der Satzungsbeschluss vor (Satzungsbeschluss vom 13. 03. 2019, Beschluss-Nr. 017/19)".</p> <p>In den weiteren Erläuterungen wird der Hinweis gegeben, dass die beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 27 - OT Wünsdorf, Berliner Allee/Gutestedtstr. in einem gesonderten Verfahren erfolgt hier 3. 1 Änderung des FNP der Stadt Zossen.</p> <p>Die DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des KMS, verzichtet an dieser Stelle auf eine Stellungnahme und verweist auf die Beteiligung im Rahmen der 3. 1 Änderung des FNP der Stadt Zossen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 28 – OT Wünsdorf Cottbuser Straße, östlich der Bahntrasse</u> "Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 28 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der erheblichen Immissionskonflikte zur westlich angrenzenden Bahntrasse sowie der vorhandenen Gegebenheiten (vorherrschend hoher Grundwasserstand, Grabeland, Gewässer, Feuchtwaldstrukturen) nicht weiter verfolgt".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzend zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 29 – OT Wünsdorf Cottbuser Straße östlich</u> "Aufgrund der Bestandssituation (vorhandene Nebenanlagen bis zur vorhandenen nördlichen Waldfläche) wird der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begradigt. Dabei wird die dargestellte Fläche für Wald in eine Wohnbaufläche geändert".</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 29 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Die Berichtigung des FNP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</p> <p>Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich - in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 29 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 29 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o. g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.</p> <p>Die Aussage ist in der Planfortschreibung zu</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>korrigieren.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 29 liegt innerhalb bzw. teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 29 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 18 Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 29 - OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich Blatt 1 8/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 30 – OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg</u></p> <p>Mit der geplanten Änderung von Flächen für Wald in Sonderbauflächen, Erholung wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des Gebietscharakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Sonderbauflächen für ‚Erholung‘ entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 30 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 30 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd.-Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 30 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Sonderbaufläche, Erholung enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen"</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>sind.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 30 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 19 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 30 - OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg Blatt 19/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 31 – OT Wünsdorf, Neuhofer Weg, östliche Seite</u> "Die Änderungsfläche befindet sich östlich des Neuhofer Weges. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Fläche als Wald dar. Zu dem befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide‘. Entsprechend dem Charakter des Gebietes soll eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches bezüglich des Bestandes erreicht werden. Dabei handelt es sich um eine Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlagen (Wohnen). ... Allerdings besteht hier ein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung, auch wenn es sich um eine Bestandssicherung der baulichen Anlagen innerhalb des LSG halten würde, würde nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Splittersiedlung entstehen ... Aus diesem Grund wird die Änderungsfläche mit der Lfd.-Nr. 31 nicht weiter verfolgt".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzend zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 32- OT Wünsdorf, Neuhofer Weg, westliche Seite</u> "Die Änderungsfläche befindet sich westlich des Neuhofer Weges. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Fläche als Wald dar. Zu dem befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide‘.</p> <p>Die Stadt Zossen stellt zurzeit den Bebauungsplan ‚Neuhofer Weg‘ auf (Aufstellungsbeschluss am 07.10.2015). ... Auf Grund, dass der in aufstellungsbefindliche Bebauungsplan für die Änderungsfläche mit der Lfd.-Nr. 32 zur Zeit ruht, wird ... auch im FNP der Änderung[sbereich] nicht weiter verfolgt".</p> <p>Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzend zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS vorerst keine Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Wir möchten jedoch der Vollständigkeit halber anmerken, dass die Erläuterungen bzgl. des Wasserschutzrechtes zu überprüfen sind - der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 32 liegt innerhalb bzw. teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes , Lindenbrück' (nicht innerhalb der Schutzzone IV des Wasserwerkes Lindenberg).</p> <p>Insofern das Verfahren zur Aufstellung des B-Plan , Neuhofer Weg' wiederaufgenommen wird, wird die Beteiligung des KMS vorausgesetzt.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 33 – OT Neuhof, Joachimstraße, südlich</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft (Acker) in Wohnbauflächen wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen erfüllt.</p> <p>Mit den Änderungsbereichen Lfd. -Nr. 33 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</p> <p>Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich - in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 33 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 33 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen,</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... betroffen" sind.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 33 liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen.</p> <p>Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Beschreibung der Trinkwasserschutzzone zu überprüfen.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 33 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 20 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 33 - OT Neuhof, Joachimstraße, südlich Blatt 20/23" zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 34 - OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich</u> Mit der geplanten Änderung von Flächen für Wald in Sonderbauflächen, Erholung wird die Abrundung bzw. die Vervollständigung / Erweiterung des Gebietscharakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung sowie Sicherung von Sonderbauflächen für ‚Erholung‘ entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Achse "Dabendorf - Zossen - Wünsdorf" bzw. entlang der Bahnlinie "Berlin, Südkreuz - Elsterwerda" erfüllt.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 34 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 34 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS gelten sinngemäß die unter Lfd. -Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass der o.g. Änderungsbereich derzeit schmutzwassertechnisch nicht erschlossen ist - die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>separierter Fäkalschlämme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</p> <p>Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 34 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Sonderbaufläche, Erholung enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... betroffen" sind.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd. -Nr. 34 liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen.</p> <p>Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Beschreibung der Trinkwasserschutzzone zu überprüfen.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 34 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 21 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 34 und 35 - OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich und östlich Blatt 21/23 zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 35 – OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich</u> "Aufgrund der Bestandssituation (Wohngebäude) soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert ... werden".</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd. -Nr. 35 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Die Berichtigung des FNP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).

Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich - in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 35 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich - Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen, für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 35 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält- wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.

Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben -es ist festzuhalten, dass durch den o. g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange... nicht" betroffen sind.

Die Aussage ist in der Planfortschreibung zu korrigieren.

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 35 liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen.

Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 35 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der Anlage 21 – Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen – 3. Änderung FNP, Lfd. – Nr. 34 und 35 - OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>und östlich Blatt 21/23 zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd. -Nr. 36 – OT Lindenbrück, Wasserwerk</u> "Die Erweiterung der Lfd. -Nr. 36 als Fläche für Versorgungsanlagen (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes und der Übereinstimmung durch die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes (Bebauungsplan "Wasserwerk Lindenbrück", rechtskräftig seitdem 15.04.2019), nicht weiter verfolgt".</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd. -Nr. 36 werden die Belange des KMS berührt.</p> <p>Die Beschreibung hinsichtlich der beabsichtigten Änderung des FNP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Information übergeben wir Ihnen in der Anlage 22, Blatt 22/23 die Stellungnahme der DNWAB zu o.g. Bebauungsplan vom 30. 01.2019 (einschl. Anlagen).</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd. -Nr. 37 – OT Zesch am See Unter den Eichen</u> „Die Erweiterung der Lfd. Nr.-37 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, nicht weiter verfolgt".</p> <p>Die Aussage zur o.g. beabsichtigten Änderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd. -Nr. 37 werden die Belange des KMS betroffen.</p> <p>Der OT Zesch am See gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</p> <p>Für den OT Zesch am See sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen plant. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.</p> <p>Insofern für den Änderungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens / eines Baugenehmigungsverfahren als nachfolgende Planungsebenen, beabsichtigt ist, wird die Beteiligung des KMS in den entsprechenden Planungsebenen vorausgesetzt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>Der Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS für den OT Zesch am See ist der Anlage 23 - Bestandsauszug Trink- und Stadt Zossen 3. Änderung FNP. Lfd.-Nr. 37, 38 und 39 - OT Zesch am See Unter den Eichen und Zescher Waldweg Blatt 23/23 zu entnehmen.</p> | |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 38 – OT Zesch am See Zescher Waldweg</u> Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 3.8. als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, nicht weiter verfolgt".</p> <p>Die Aussage zur o.g. beabsichtigten Änderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 38 werden die Belange des KMS betroffen.</p> <p>Der OT Zesch am See gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, wobei die Schmutzwasserbeseitigung gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen' zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme erfolgt (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</p> <p>Für den OT Zesch am See sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trinkwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS, gemäß Abwasserbeseitigungskonzept, nicht geplant.</p> <p>Insofern für den Änderungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens / eines Baugenehmigungsverfahren als nachfolgende Planungsebenen, beabsichtigt ist, wird die Beteiligung des KMS in den entsprechenden Planungsebenen vorausgesetzt.</p> <p>Der Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS für den OT Zesch am See ist der Anlage 23 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen Stadt Zossen 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 37, 38 und 39 – OT Zesch am See Unter den Eichen und Zescher Waldweg Blatt 23/23 zu entnehmen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 39 – OT Zesch am See, Zescher Waldweg</u> „Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 39 als Fläche für die Landwirtschaft (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes nicht weiter verfolgt. Des Weiteren ist die Fläche bereits als Maßnahmenfläche dargestellt.“</p> <p>Die Aussage zur o.g. beabsichtigten Änderung wird zur</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Kenntnis genommen.

Mit dem Änderungsbereich Lfd.-Nr. 39 werden die Belange des KMS betroffen.

Der Änderungsbereich ist weder trink- noch schmutzwassertechnisch erschlossen, eine Erschließung ist augenscheinlich mit der beabsichtigten Änderung von Flächen für Wald in Flächen für Landwirtschaft nicht erforderlich.

Dementsprechend sind auf den Bestand der in der Ortslage Zesch am See vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten.

Insofern für den Änderungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens / eines Baugenehmigungsverfahren als nachfolgende Planungsebenen, beabsichtigt ist, wird die Beteiligung des KMS in den entsprechenden Planungsebenen vorausgesetzt.

Der Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS für den OT Zesch am See ist der Anlage 23 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd. -Nr. 37, 38 und 39 - OT Zesch am See, Unter den Eichen und Zescher Waldweg Blatt 23/23 zu entnehmen.

Die Beteiligung der Zweckverbände MAWV, WARL und KMS im weiteren Planverfahren zur Aufstellung der Entwurfsunterlagen, hier insbesondere bezüglich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bzw. der Ergänzungen im Zusammenhang mit den Abwägungsergebnissen aus der frühzeitigen Beteiligung, wird vorausgesetzt.

Entsprechend den Erläuterungen der Begründung "wird bis zur Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des FNP die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes ausgearbeitet".'

Insofern mit der 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes Auswirkungen auf die trink- und schmutzwassertechnischen Belange der Zweckverbände MAWV, WARL und KMS zu erwarten sind, gehen wir davon aus, dass die vorgenannten Zweckverbände entsprechend in dem Planverfahren beteiligt werden.

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | E.DIS Netz GmbH vom 12.06.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 02. Juni 2020 und teilen Ihnen mit, dass gegen den Flächennutzungsplan keine Bedenken bestehen. Alle bereits getroffenen Aussagen in der Stellungnahme vom 17.08.2012 (TÖB RB-DS 108/12) zum Flächennutzungsplan behalten weiter ihre Gültigkeit. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Gemeinde Rangsdorf vom 16.06.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Die dargestellten Änderungen lassen keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären. Der aus der Planung resultierende Zuwachs an Wohn- und Gewerbeflächen in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten. Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und unter infrastrukturelle Auswirkungen wie folgt ergänzt: Der aus der Planung resultierende Zuwachs an Wohn- und mögl. Gewerbeflächen (gemischte Bauflächen) in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der benachbarten Gemeinde Rangsdorf, aber auch Dabendorf und Zossen und zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Auf diese Problematik wurde während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hingewiesen. Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden. Durch die Ausweisung eines Park+Ride Parkplatzes, hier die Lfd-Nr. 6, wird zum Beispiel auf die angespannte Situation der Verkehrsbelastung reagiert. Auch wenn aktuell kein konkreter Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen von Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind daher noch keine Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. | Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 16.07.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Erläuterungen: Die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Planbegründung | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Die Lfd.Nr. 27 ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens der 3. Änderung des FNP. |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>aufgeführt. Alle Neuplanungen von Siedlungsflächen stehen in Übereinstimmung mit Ziel 5.2 LEP HR. Die Änderungen Nr. 08, 22 und 34 überschneiden sich geringfügig mit dem Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Aufgrund des Planungsmaßstabs bzw. der Randunschärfe der Darstellungen im LEP HR ist kein Zielverstoß festzustellen. Zur Änderung Nr. 27 verweisen wir auf unsere Stellungnahme im parallel laufenden Verfahren zum vBP "Berliner Allee / Gutstedtstraße". In diesem Zusammenhang empfehlen wir dringend, den FNP durch Festsetzungen zu Zentralen Versorgungsbereichen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu ergänzen.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. 12.2007 (GVBl. I S, 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)</p> <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten, Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen; - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform); - Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich; | <p>Im Änderungsverfahren 3.1 des FNP sind die Belange zu den Zentralen Versorgungsbereichen jedoch zu berücksichtigen.</p> <p>Die Rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bindungswirkung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen; gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de</p> <p>Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdt.</p> | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 8. Industrie- und Handelskammer Potsdam vom 15.07.2020 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam bestehen zum jetzigen Planungsstand zu den geplanten Änderungen, mit Ausnahme der Änderungsfläche Nr. 27, keine Bedenken.</p> <p>Zur Änderungsfläche Nr. 27 im Bereich des VB "Berliner Straße / Gutstedtstraße" liegen uns keine Unterlagen vor, so dass wir hierzu nicht Stellung nehmen können. Wir bitten ggf. um Übersendung bzw. Beteiligung.</p> <p>Um weitere Einbeziehung wird gebeten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Lfd.Nr. 27 ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens der 3. Änderung des FNP. Im Änderungsverfahren 3.1 des FNP erfolgt eine weitere Beteiligung.</p> |

| 9. Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden vom 08.06.2020 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Der vorliegenden 3. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes stimmt der Zweckverband KMS Zossen zu.</p> <p>Es bestehen keine Einwände.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> |

| 10. Kreishandwerkerschaft Teltow- Fläming vom 14.07.2020 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Zum Bebauungsplanverfahren bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft keine Einwände.</p> <p>In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden.</p> <p>Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> |

| 11. Landesamt für Bauen und Verkehr vom 29.06.2020 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung und der zum</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger OPNV bestehen keine Einwände gegen die FNP Änderung. Ob und in welchem Umfang Belange der v. g. Bereiche im Einzelnen berührt sein könnten, wird bzw. wurde bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.</p> <p>Eine Prüfung aus luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) auf deren Stellungnahme ich hier verweise, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betreffend lassen sich aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine konkreten Hinweise und Forderungen ableiten.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 12. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 16.07.2020 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Stellungnahme</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. A. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Änderungsbereiche Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10:</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>Änderungsbereich Nr. 11: Im Westen tangiert der auf dem Gelände der Altdeponie "Horstfelde" liegende Änderungsbereich die Grenzen eines gem. Bundesberggesetz (BBergG) zugelassenen Rahmen- und Hauptbetriebsplanes des Kiessandtagebaus Horstfelde (siehe Übersichtskarte zu Nr. 11 und 12, Anlage).</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Rahmen- bzw. Hauptbetriebsplanflächen des Tagebaues nicht betroffen sind/werden (u. a. Tagesanlagen mit Bürocontainer) bestehen aus der Sicht des LBGR keine Einwände.</p> | <p>Zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 3.: Änderungsbereich Nr.11: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Westen tangiert der auf dem Gelände der Altdeponie „Horstfelde“ liegende Änderungsbereich die Grenzen eines gem. Bundesberggesetz (BBergG) zugelassenen Rahmen- und Betriebsplanes des Kiessandtagebaus Horstfelde. Die vorhandenen Rahmen- bzw. Hauptbetriebsplanflächen sind von der Planung nicht betroffen. Eine Überplanung findet nicht statt. In der nachfolgenden Abbildung können die bestehenden Rahmen- bzw. Hauptbetriebspläne im betroffenen Gebiet entnommen werden.</p> |

Änderungsbereich Nr. 12:

Der Planbereich überlagert die Grenze der Bewilligung für das Feld Horstfelde- Ost (Feldesnummer: 22-1228). Das nach § 8 BBergG erteilte und bis zum 31. Dezember 2029 befristete Recht gewährt dem Rechtsinhaber die Aufsuchung und Gewinnung von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen innerhalb festgelegter Feldesgrenzen (siehe Übersichtskarte zu Nr. 11 und 12, Anlage).

Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die

Horstfelder Sand & Kies GmbH & Co. KG
Schünower Straße 20
15806 Zossen OT Horstfelde.

Gegen die Planung bestehen erhebliche Einwände bzw. Bedenken. Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des aktiven Kiessandtagebau Horstfelde der Horstfelder Sand & Kies GmbH & Co. KG. Sowohl nördlich als auch südlich der Bundesstraße findet die Nassgewinnung von Kiessanden statt.

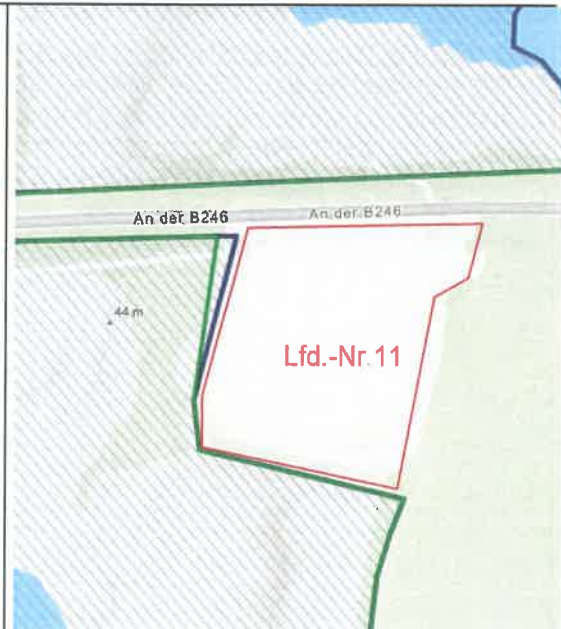
Das LBGR hat die Tagebaubetreiberin mit in das Verfahren einbezogen und um Stellungnahme gebeten. Nach Auskunft der Horstfelder Sand & Kies GmbH & Co. KG handelt es sich bei den Tagebauflächen des aktiven Betriebes um lebensgefährliche Bereiche. Ungebetene Badegäste stellen derzeit ein erhebliches Sicherheitsrisiko auf dem Tagebaugelände dar. Durch die Errichtung eines Parkplatzes im unmittelbaren Umfeld des Tagebaus (nach derzeitigem Stand gegenüber der Tagebauszufahrt) ist davon auszugehen, dass unbefugte Personen versuchen werden, sich Zugang zum Betriebsgelände zu verschaffen. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Errichtung von Schranken, Leitsystem, Absperrungen, etc.) ist sicherzustellen, dass ein erhöhtes unbefugtes Betreten der Betriebsflächen verhindert wird.

Somit sind die Planungen eng mit der Bergbauunternehmerin abzustimmen.

Der Planbereich liegt ferner teilweise innerhalb des Vorranggebietes VR 21 zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (hier Kiessande). Innerhalb dieser Fläche hat die Rohstoffnutzung gemäß Regionalplan Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsinteressen. Der Statuts "Fläche der Rohstoffsicherung" ist auch im Flächennutzungsplan weiterhin zu beachten.

Änderungsbereiche Nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

**Änderungsbereich Nr. 12:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der bergbaurechtlichen Belange wurde für die Lfd.-Nr. 12 eine Planungsalternative gesucht.


Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hatte am 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparkplatz Horstfelde“ für die Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstücke 271 und 272 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 024/20).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 12.10.2020 bis 16.11.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte während des Zeitraums vom 21.09.2020 bis 20.10.2020, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Zossen vom 31.08.2020.

Wichtig bzw. ausschlaggebend für die weitere Planung ist folgendes:

Der südliche Teil der o.g. Fläche liegt innerhalb der Bewilligung für das Feld Horstfelde-Ost (Feldnummer: 22-1228). Dieser Teil des Feldes liegt laut Regionalbericht vom September 2017 der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming innerhalb eines Vorranggebietes zur Sicherung der Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen (hier Kiessand). Daher wurde nach einer Planungsalternative gesucht und der Stadtverordneten der Stadt Zossen vorgestellt.

Am 15.09.2021 wurde in der


| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Geologie: Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden. Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes hingewiesen.</p> | <p>die Stadtverordnetenversammlung Änderung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanverfahrens „Waldparkplatz Horstfelde“ beschlossen. Der Geltungsbereich wird auf das Flurstück 14 sowie der Teilfläche 221 der Flur 1 in der Gemarkung Horstfelde verlegt und fortgeführt (Planungsalternative). Die Flächengröße des neuen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha und trägt in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Lfd.-Nr. 40.</p> <p>Darstellung der Lfd.-Nr. 40:</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 13. Landesamt für Umwelt vom 08.07.2020 | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Immissionsschutz: 1. Planungsgrundsatz Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Erschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Planungsgrundsatz werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.</p> <p>2. Sachstand- Allgemein Anlass der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist die 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen. Mit der vorliegenden Planung werden insgesamt 39 Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen dargestellt. Der Großteil der Änderungsflächen wird als neue Wohnbauflächen ausgewiesen.</p> | |
| <p>3. Stellungnahme <u>Dabendorf</u> Die Änderungsflächen Nr. 1 und 5 liegen im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen. Im Bebauungsplanverfahren bzw. auf nachgeordneter Planungsebene wird die detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes in Aussicht gestellt. Die Zweckmäßigkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wird diskutiert (S. 12). Auf den Flächen Nr. 6 und 7 ist der Bau einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P+R“ geplant. „Anlagen des Ruhenden Verkehrs“ (Parkplätze/Stellflächen) sind geeignet schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) z.B. TÜrenscllagen, Anlassen des Motors, Stimmengewirr, An und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb i.S. des § 3 Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu verursachen. Anders als Geräusche des fließenden Verkehrs sind Immissionen von Stellflächen ungleichmäßig und teilweise informationshaltig. Daher werden sie tendenziell den Anlagengeräuschen und somit der Beurteilung gem. TA Lärm zugeordnet. In unmittelbarer Nähe der Änderungsfläche befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Nutzungen. Die Auswirkungen von Parkplätzen auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht nicht zu vernachlässigen. Gegen die Änderungsflächen Nr. 3 und 4 bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |
| <p><u>Zossen</u> Gegen die Änderungsflächen Nr. 8, 9, 15, 16, 18, 19, 20, 25 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Änderungsfläche Nr. 21 setzt zukünftig Wohnen fest. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ aufgestellt. Zur Beurteilung der Immissionen der Angrenzenden Thomas-Müntzer-Straße (L 791) wurde ein Schallgutachten vorgelegt. Der Immissionskonflikt kann auf nachgeordneter Planungsebene bei konsequenter Umsetzung der erarbeiteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gelöst werden. Im Zusammenhang mit der letzten</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Beteiligung zum Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ (Stellungnahme LfU vom 03.02.2020) wurde eine Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen angeregt.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 23 soll für Wohnzwecke genutzt werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Wohnen am Alten Sportplatz“ aufgestellt. Das Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen, eines Hundeplatzes und eines Betriebshofes. Gem. Angaben aus der frühzeitigen Beteiligung (08/2019) soll das Gutachten¹ zum Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ verwendet werden. Zur Lösung der potentiellen Immissionskonflikte sind die Hinweise des LfU vom 06.09.2019 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Auf S. 40f. wird die Stellungnahme des LfU vollständig wiedergegeben.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 24 liegt unmittelbar an der B 96. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen.</p> | |
| <p><u>Glienick</u> Die Änderungsfläche Nr. 10 dient der Arrondierung der Siedlungsstruktur. Mit der Fläche Nr. 10 erfolgt ein Lückenschluss zu der genehmigungsbedürftigen Motocrossanlage. Mit Realisierung der Planung ist es nicht ausgeschlossen, dass neue potentielle Immissionsort (IO) entstehen. Die für die Motocrossanlage bislang zu berücksichtigenden IO befinden sich u.a. in der Schulstraße 1 und 3. Immissionskonflikte können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Betrachtungen und Darstellung der Auswirkungen sind dringend notwendig.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |
| <p><u>Horstfelde</u> Gegen die Änderungsflächen Nr. 11, 12 und 13 bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |
| <p><u>Nächst Neuendorf</u> Gegen die Änderungsflächen Nr. 8, 9 und 15 bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |
| <p><u>Schöneiche</u> Die Änderungsfläche Nr. 26 liegt unmittelbar an der Durchgangsstraße. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Wünsdorf</u> Mit der Änderungsfläche Nr. 27 soll ein Einzelhandel auf der bisher gemischten Baufläche entstehen. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ aufgestellt. Er liegt aktuell ebenfalls zur förmlichen Beteiligung vor. Ein Schallgutachten bestätigt die Realisierbarkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen werden im Durchführungsvertrag festgehalten. Für die Rechtskraft des VBP ist ein gültiger FNP notwendig aus dem die Planung entwickelt werden kann. Da das Vorhaben zeitnah umgesetzt werden soll, liegt parallel zur 3. Änderung des FNP die Änderung Nr. 3.1 vor. Der Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP entspricht einzig dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“.</p> <p>Gegen die Änderungsflächen Nr. 29, 30 bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt..</p> |
| <p><u>Neuhof</u> Gegen die Änderungsfläche Nr. 33 bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |
| <p><u>Lindenbrück</u> Gegen die Änderungsflächen Nr. 34, 35 bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |
| <p><u>Detaillierungsgrad der Planung</u> Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist eine Umweltprüfung (§§ 2 Abs.4 i.V.m. 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Baugesetzbuch (BauGB)) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln und auf deren Basis Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen. Der Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung wird in Aussicht gestellt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |
| <p><u>Nachgeordnete Planungsebene</u> Die Errichtung neuer Wohnbauflächen/ gemischten Bauflächen im Einwirkungsbereich von (Verkehrs)Immissionen erfordert die Prüfung der schallschutztechnischen Erfordernisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren (auch bei Lückenbebauung) auf der Basis prognostischer Straßen- bzw. Schienenbelegungszahlen (Prognosezeitraum >2030). Seit Mai 2020 liegt in Brandenburg die neue Straßenverkehrsprognose vor. Notwendige aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind zu diskutieren und gegebenenfalls festzusetzen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4. Fazit Immissionsschutzrechtliche Konflikte treten unausweichlich dann auf, wenn Wohnnutzung entlang von Hauptverkehrsstrassen, Sonderbauflächen neben Wohnnutzung oder Wohnen im Einwirkungsbereich genehmigungsbedürftiger oder nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen zugelassen wird. Die Teilflächen 1, 5, 10, 21, 23, 24, 26, 27 liegen im Einwirkungsbereich schädlicher Umwelteinwirkungen (u.a. Verkehrsimmissionen, gewerbliche Immissionen). Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf der nachgeordneten Planungsebene bzw. im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. Ein abschließendes Votum zur vorgelegten Planung ist erste nach Vorlage des Umweltberichtes möglich.</p> <p>Für die Teilflächen 6,7 wird eine detailliertere Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes als notwendig erachtet („Anlagen des ruhenden Verkehrs“). Die vorliegende Flächenplanung entspricht in den wesentlichen Grundsätzen dem § 50 BImSchG. Die Gebietsabstufung erfolgt weitgehend harmonisch. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen daher gegen die Teil-Änderungsflächen 3, 4, 8, 9,11-13, 15, 16, 18, 19, 20, 25, 29, 30, 33-35 keine Bedenken.</p> <p>Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen und gegebenenfalls die Erstellung von Fachgutachten erforderlich.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd.-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet werden:</p> <p>Lfd.-Nr. 5 Lfd.-Nr. 6 Lfd.-Nr. 8 Lfd.-Nr. 9 Lfd.-Nr. 10 Lfd.-Nr. 11 Lfd.-Nr. 13 Lfd.-Nr. 14 Lfd.-Nr. 16 Lfd.-Nr. 18 Lfd.-Nr. 20 Lfd.-Nr. 21 Lfd.-Nr. 23 Lfd.-Nr. 24 Lfd.-Nr. 26 Lfd.-Nr. 29 Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 33 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40</p> <p>Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12</p> <p>Darstellung der Lfd.-Nr. 40:</p>  |
| <p>Wasserwirtschaft Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gem BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen <u>Teilbereich Nr. 16)Orsteil Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich)</u> Dieser Teilbereich grenzt an den Nottekanal, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zu den einzelnen Lfd.-Nr. berücksichtigt. Auch im Umweltbericht werden die entsprechenden Auswirkungen der einzelnen Flächen entsprechend dargestellt.</p> |

obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.

Teilbereich Nr. 26 (Ortsteil Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße)

Dieser Teilbereich wird von dem Muckergraben gequert, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.

Die genannten Teilbereiche schließen Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Abs. 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).

2. Anforderungen der EU-WRRL – Planungsgrundlagen /EU-Berichterstattung
(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG §126(3), Satz 3, Punkte 1,2,4)

Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Mit dem Nottekanal grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an den Teilbereich Nr. 16. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattungen (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-undentwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/>

Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Nottekanal (Mellensee bis Gallunkanal)“ (Dahm_NotteK1). Dieses GEK liegt noch nicht vor. Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE).</p> <p>Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Nottekanal.</p> <p><u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u> Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.</p> | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|


| 14. Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 09.07.2020 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Die Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf -untere Forstbehörde-, erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange aus forstrechtlicher Sicht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB1 ausschließlich zum Inhalt des Vorentwurfes der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen.</p> <p>Grundlage meiner Stellungnahme sind neben dem Anschreiben vom 02.06.2020, folgende digital und in Papierform zur Verfügung gestellten Unterlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begründung Vorentwurf zur 3. Änderung des FNP mit Stand März 2020 ohne fortgeschriebenen Umweltbericht und Landschaftsplan 2. Planzeichnung Vorentwurf Karte zum FNP zur 3. Änderung des FNP mit Stand März 2020 <p>Meine Stellungnahme beruht auf folgende Prüfkriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forstrechtliche Betroffenheit durch Überplanung von Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG 2. Forstrechtliche Zulässigkeitsprüfung einer Nutzungsartenänderung auf Grundlage des § 8 Absatz 2 LWaldG <p>Vorbemerkungen Die in der Planunterlage als Änderungsbereiche ohne Änderung (Änderungsplanung wird nicht weiter verfolgt) dargestellt sind, bleiben bei meiner nachfolgenden fachlichen Stellungnahme unberücksichtigt.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von Wald bedarf der Zulassung der Änderung der Nutzungsart Wald (Waldumwandlung) gem. § 8 LWaldG, Bei der</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lfd.-Nr. 30 wird reduziert.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet werden:</p> <p>Lfd.-Nr. 5 Lfd.-Nr. 6 Lfd.-Nr. 8 Lfd.-Nr. 9 Lfd.-Nr. 10 Lfd.-Nr. 11 Lfd.-Nr. 13 Lfd.-Nr. 14 Lfd.-Nr. 16 Lfd.-Nr. 18 Lfd.-Nr. 20 Lfd.-Nr. 21 Lfd.-Nr. 23 Lfd.-Nr. 24 Lfd.-Nr. 26 Lfd.-Nr. 29 Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 33 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40</p> <p>Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung in Form des FNP sind die im LWaldG § 8 Absatz 2 normierten Versagungsgründe für eine Waldumwandlung zu beachten. So ist eine Waldumwandlung zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raum-Ordnung nicht vereinbar ist. Die Genehmigung soll ferner versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Ein hiernach wesentliches Beurteilungsinstrument ist die aktuelle Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg, Gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen. Folgende wesentliche Waldfunktionen sind nicht kompensierbar und führen in Folge zu einer negativen forstrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit einer Waldumwandlung: Lokaler Klimaschutzwald, Lokaler Immissionsschutzwald, Lärmschutzwald, Sichtschutzwald, Kleine Waldfläche in waldarmem Gebiet, Erholungswald der Intensitätsstufe 1 und 2.</p> <p>Für die untere Forstbehörde bedeutet die Anerkennung der kommunalen Bauleitplanung als bauleitplanerische Zieldarstellung, dass bei Vorliegen einer der Waldumwandlung nicht entgegenstehenden Flächennutzungsplandarstellung keine weiteren Abwägungen erforderlich werden bzw. sich diese verbieten, da sich die kommunale Planungshoheit abschließend darstellt. Die Verweise in der vorliegenden Änderungsplanung bei einer Waldinanspruchnahme durch Überplanung im FNP auf die nachgeordnete konkrete Bauleitplanung bzw. ein Genehmigungsverfahren berücksichtigen vorgenanntes nicht. Eine belastbare Abwägung für die Inanspruchnahme/Überplanung von Waldflächen ist daher schon in der vorbereitenden Bauleitplanung zwingend.</p> <p>Die 3. Änderung des FNP berührt forstrechtliche Belange direkt und indirekt in folgenden Änderungs,- bzw. Erweiterungsbereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Punkt 2.5.3 Lfd.-Nr. 3 - 2. Bauabschnitt Glienicker Straße in Dabendorf • Punkt 2.5.4 Lfd.-Nr. 4 - Erweiterung gemischte Baufläche, Zum Königsgraben in Dabendorf • Punkt 2.5.12 Lfd.-Nr. 12 - Neubau Parkplatz Horstfelde (Verkehrsfläche), An der B 246 in Horstfelde • Punkt 2.5.16 Lfd.-Nr. 16 - Erweiterung Wohnbaufläche, Friesenstraße in Zossen (Bezug zum Vorentwurf B-Plan "Wohnen am Stadtpark") • Punkt 2.5.22 Lfd.-Nr. 22 - Änderung Straßenführung wegen Bahnquerung, Thomas-Münzer-Straße in Zossen • Punkt 2.5.23 Lfd.-Nr. 23 - Wohnbaufläche Thomas Müntzer Straße (Bezug zum B-Plan "Wohnen am | <p>Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12</p> <p>Darstellung der Lfd.-Nr. 40:</p>  <p>Für die Lfd.-Nr. 40 wurden nach Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde während des Bebauungsplanverfahrens „Waldparkplatz Horstfelde folgende Hinweise eingebracht, welche zwingend im Bebauungsplanverfahren zu beachten sind: „Die mögliche Waldumwandlungsfläche beträgt größer als 1 ha. Daher sind hier die Prüfpflichten nach dem UVPG des Bundes und des Landes Brandenburg, hier notwendige Vorprüfungen (standortbezogene und / oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls), bei Erreichen des Schwellenwertes für Waldumwandlungen > 1 ha durchzuführen.“</p> <p>„Diese Ergebnisse sind im Umweltbericht, hier besonders für das Schutzgut Wald und den betroffenen Waldfunktionen darzustellen. Von diesem Vorhaben sind aktuell zwei nicht kompensierbare Waldfunktionen betroffen: Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutzwald (WF 3300) & - Klimaschutzwald (WF 3100) <p>Diese gilt es neben der Waldfunktion „Mooreinzugsgebiet“ im Planverfahren genau zu bewerten und darzustellen warum diese geplante Maßnahme dort so wichtig ist.“</p> <p>In der 3. Änderung wird zumindest kurz dargestellt, welche aktuellen Probleme es um die Änderungsfläche 40 bestehen und welche Vorteile aus der Zielvorstellung der nachfolgenden Planung (B-Plan „Waldparkplatz Horstfelde“) abzuleiten sind. Ziel ist es weiterhin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung und Nutzung von Parkplätzen für Erholungssuchende am Gebiet der Badestelle des Kiessees im OT Horstfelde zu schaffen. Aufgrund des erheblichen Parkplatzmangels für den Wasserskipark in Horstfelde ist der Bau eines Parkplatzes südlich des Sees</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>alten Sportplatz"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Punkt 2.5.27 Lfd.-Nr. 27 - Sonderbaufläche Einzelhandel, Berliner Allee /Gutstedtstraße in Wünsdorf (Bezug zum vorhabenbezogenen B-Plan "Berliner Allee / Gutstedtstraße" sowie Änderung 3. 1FNP) • Punkt 2.5.30 Lfd.-Nr. 30 - Sonderbaufläche Erholung, Wünsdorfer Waldweg in Wünsdorf • Punkt 2.5.34 Lfd.-Nr. 34 - Sonderbaufläche Erholung, Lindenbrücker Chaussee in Funkenmühle <p>Forstrechtliche Betroffenheit und Entscheidung zur Waldinanspruchnahme/Überplanung: Punkt 2.5.3 Lfd.-Nr.3 - 2. Bauabschnitt Glienicker Straße in Dabendorf: <u>Ablehnung</u> der südwestlich überplanten Waldfläche, hier als angelegte forstrechtliche Kompensationsfläche (Ersatzaufforstung) in der Gemarkung Dabendorf, Flur 3, Flurstück 510, Forstabteilung 4549 b 3 auf ca. 5.400 m².</p> <p>Der FNP weicht hier in der südwestlichen Darstellung von der ausgewiesenen B-Planfläche des 2. Bauabschnittes zum Wohngebiet Glienicker Straße ab (siehe Beschluss 014/20 im Amtsblatt 008/2020).</p> <p>Ich gehe hier von einem Darstellungsfehler im FNP aus. Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist um die überplante Waldfläche zu reduzieren.</p> <p>Ausgewiesene Waldfunktionen als Versagungsgrund: Sichtschutzwald (4100) und Erholungswald Stufe 2 (8102)</p> <p>Punkt 2.5.4 Lfd.-Nr. 4 - Erweiterung gemischte Baufläche, Zum Königsgaben in Dabendorf <u>Ablehnung</u> der westlich überplanten Waldfläche in der Gemarkung Dabendorf, Flur 3, Flurstück 448, Forstabteilung 6250 d 0 auf ca. 8.200 m².</p> <p>Die ausgewiesene gemischte Baufläche ist um die überplante Waldfläche zu reduzieren.</p> <p>Ausgewiesene Waldfunktionen als Versagungsgrund: Sichtschutzwald (4100) und Erholungswald Stufe 2 (8102)</p> <p>Punkt 2.5.12 Lfd.-Nr. 12 - Neubau Parkplatz Horstfelde (Verkehrsfläche), An der B 246 in Horstfelde <u>Zustimmung</u> der Parkplatzneuanlage in der Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstück 208, Forstabteilung 4539 a 10 und a 16 als Einzelfallentscheidung im Rahmen der Abwägung wegen erheblichen öffentlichen Interesse bzgl. der Verkehrssicherheit an der B 246 und der Waldbrandvorbeugung im Zusammenhang mit der Erholungssituation vor Ort auf ca. 18.000 m² (1,8 ha). Ausgewiesene Waldfunktionen: Erosionsgefährdeter Standort (2100), lokaler</p> | <p>dringend erforderlich. Außerdem soll dadurch das illegale und „wilde“ Parken der Besucher in den angrenzenden Waldflächen sowie entlang der Bundesstraße B246 verhindert werden. Demnach besteht hier ein großes öffentliches Interesse, den Parkplatz umzusetzen. Durch eine mögliche Umsetzung des Parkplatzes können positive und wertgebende Effekte für die betroffenen Schutzgüter Mensch, Boden/Fläche, Wasser, Biotop/Arten, Klima/Luft und Landschaft geschaffen werden. Durch die massive Ansammlung der Kraftfahrzeuge in den Sommermonaten entlang der B246 (illegales Parken) bestehen folgende Risiken für die Schutzgüter:</p> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefahr für Leib und Leben aufgrund der Verkehrssituation (Begegnungsverkehr und parkende Autos sowie der Fußverkehr zum Eingang der Wasserski-Anlage). <p>Schutzgut Boden/Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefahr für den Boden durch Schadstoffe wie Öle, Fette, Kraftstoffe, etc. (Vorhandene Belastung und Verdichtung der Böden entlang der B246, Straßenrand und Waldboden). <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenzielle Gefahr einer flächenhaften Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe beispielsweise durch Unfälle (Öle, Fette, Kraftstoffe, etc.). <p>Schutzgut Biotop/Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken. - Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch fahrlässiges Handeln (weite Wege bis zum Eingang der Wasserski-Anlage). - Durch die erhöhte Brandgefahr können wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen. <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefahr der Verstärkung des lufthygienisch stark belasteten Bereiches (B246) durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken. <p>Schutzgut Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die erhöhte Brandgefahr der |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

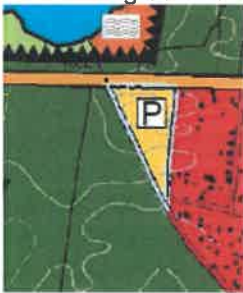
| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Klimaschutzwald (3100) und Lärmschutzwald (3300)</p> <p>Punkt 2.5.16 Lfd.-Nr. 16 - Erweiterung Wohnbaufläche, Friesenstraße in Zossen (Bezug zum Vorentwurf B-Plan "Wohnen am Stadtpark") <u>Zustimmung</u> der geplanten Wohnbaufläche auf ca. 1.255 m² überplante Waldfläche in der Gemarkung Zossen, Flur 14, Flurstück 208, Forstabteilung 4551 d 4</p> <p>Auf meine Stellungnahme zum Vorentwurf B-Plan "Wohnen Am Stadtpark", Gesch. Z. : LFB 16,04-7026-31 B/344+6/20 vom 02.07. 2020 wird verwiesen.</p> <p>Punkt 2. 5.22 Lfd.-Nr. 22 - Änderung Straßenführung wegen Bahnquerung (Brückenprogramm der Deutschen Bahn), Thomas-Münzer-Straße in Zossen (Verkehrsfläche) <u>Zustimmung</u> der neuen Straßenführungsplanung, mit geringer Waldbetroffenheit in der Gemarkung Zossen, Flur 11, Flurstücke 298 und ggf. 300, Forstabteilung 4511 f 0, wegen erheblichen öffentlichen Interesse unter Berücksichtigung des Brückenprogrammes der Deutschen Bahn.</p> <p>Punkt 2. 5.27 Lfd.-Nr. 27 - Sonderbaufläche Einzelhandel, Berliner Allee/Gutstedtstraße in Wünsdorf (Bezug zum vorhabenbezogenen B-Plan "Berliner Allee / Gutstedtstraße" sowie Änderung 3. 1 FNP) Wald ist betroffen, Zustimmung wird erteilt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf erfolgt hier innerhalb der Beteiligung zum Vorgang 3. 1 Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Bereich "Berliner Allee/Gutstedtstraße" unter dem Gesch. Z. : LFB 16. 04-7026-32/343+3/20</p> <p>Punkt 2. 5.30 Lfd.-Nr. 30 - Sonderbaufläche Erholung, Wünsdorfer Waldweg in Wünsdorf <u>Ablehnung</u> für die überplante Waldfläche in der Gemarkung Wünsdorf, Flur 7, Flurstücke 91 bis 94, Forstabteilung 4242 a 5.</p> <p>Ausgewiesene Waldfunktion als Versagungsgrund: Lokaler Klimaschutzwald (3100) Die ausgewiesene Sonderbaufläche "Erholung" ist um diesen überplanten Waldflächenanteil zu reduzieren.</p> <p><u>Zustimmung</u> für die überplante Waldfläche in der Gemarkung Wünsdorf, Flur 7, Flurstücke 82 bis 83 und 89 bis 90, Forstabteilung 4242 a 5.</p> <p>Punkt 2. 5.34 Lfd.-Nr. 34 - Sonderbaufläche Erholung, Lindenbrücker Chaussee in Funkenmühle</p> | <p>angrenzenden Waldflächen kann sich das Landschaftsbild verändern, welche im engen Wirkungsgefüge zum Schutzgut Biotope/Arten steht.</p> <p>Mit Hilfe der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Planungsgrundsatz, dass Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind, Rechnung getragen werden und in den Grundzügen darstellen. Aufgrund, dass die Entscheidung einer forstrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung der unteren Forstbehörde obliegt, sollen nachfolgend die Vorzüge der Planung für das Wohle des öffentliche Interesses aufgelistet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung des illegalen Parkens in den umliegenden Waldflächen und Minimierung der Waldbrandgefahr, - Erhalt und Verbesserung der umliegenden Lebensräume (Biotope/Arten) in den Waldflächen, - Schaffung einer erhöhten Verkehrssicherheit entlang der B246 in den Sommermonaten und keine Störung von illegal parkenden Fahrzeugen entlang dieser Straße, - Verbesserung und größere Sicherheit für die ankommenden und gehenden Besucher zum Eingang der Wasserski-Anlage durch städtebauliche Ordnung der Parkplatzanlage (kurze Wege), |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><u>Zustimmung</u> für die überplante Waldfläche in der Gemarkung Lindenbrück, Flur 6, Forstabteilung 4143 a1 (Umfang ca. 8.000 m²). In der Begründung ist Aussage zum Unterpunkt "Waldschutzrecht" zu korrigieren.</p> <p><u>Hinweis:</u> Zu Lfd. Nr. 35 Die Änderung dient gemäß Begründung der Anpassung an die Bestandssituation. Hiernach ist auch das unweit südlich gelegene Flurstück 141 als Fläche für Wald darzustellen. Die Fläche ist eine Ersatzmaßnahme für eine Waldinanspruchnahme (siehe Kartenanlage) und unterliegt der Waldeigenschaft i.S. des § 2 LWaldG.</p> | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 15. Landesbetrieb Straßenwesen | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt der 3. Änderung grundsätzlich zu.</p> <p>Bei der Aufstellung der Planung sind die Restriktionsbereiche, Abstandflächen zu den betroffenen Bundes- und Landesstraßen zu beachten (Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG, § 24 Abs. 1 BbgStrG sowie Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, § 24 Abs. 2 BbgStrG).</p> <p>Der Anschlussbereich von auszubauenden und neuen Erschließungsstraßen oder zu errichtenden Zufahrten, auch Baustellenzufahrten, an Landes- und Bundesstraßen sind mit dem LS, Dienststätte Wünsdorf, abzustimmen.</p> <p>Bezüglich des Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung kann durch den LS keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Hinweis zu Pkt. 2.5.12 Lfd. -Nr. 12 (Verkehrsfläche) Ortsteil: OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße: Mit der Herstellung eines Parkplatzes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Badestelle am Kieselsee im OT Horstfelde sind die Belange der Fußgänger zu beachten. Sie sind auf einem gesonderten Weg zu führen. Es ist eine gesicherte Querungsmöglichkeit über die B 246 zu schaffen. Bei der Planung einer stark befahrenen Zufahrt (lt. FNP Herstellung und Nutzung von bis zu 500 Parkplätzen) ist nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) für die Anbindung eine Linksabbiegespur notwendig.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange werden folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet:</p> <p>Lfd.-Nr. 5 Lfd.-Nr. 6 Lfd.-Nr. 8 Lfd.-Nr. 9 Lfd.-Nr. 10 Lfd.-Nr. 11 Lfd.-Nr. 13 Lfd.-Nr. 14 Lfd.-Nr. 16 Lfd.-Nr. 18 Lfd.-Nr. 20 Lfd.-Nr. 21 Lfd.-Nr. 23 Lfd.-Nr. 24 Lfd.-Nr. 26 Lfd.-Nr. 29 Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 33 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40</p> <p>Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12</p> <p>Darstellung der Lfd.-Nr. 40:</p>  |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16. | Landkreis Teltow-Fläming |
| 16a | Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 16.07.2020 |
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Die übergeordneten Planungsvorgaben sind in den Unterlagen detailliert und aktuell dargestellt.</p> <p>So sind gemäß Ziel Z 5.6 Abs. 2f. des LEP HR2 im weiteren Metropolenraum die Ober- und Mittelzentren Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, wobei nach Ziel Z 5.2 neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegung Z3. 6 LEP HR Mittelzentrum und damit zugleich ein Schwerpunkt für gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge.</p> <p>Nach Grundsatz 5.1 LEP HR sollen neben dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung darüber hinaus die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.</p> <p>Die Leitbilder des bestehenden FNP enthalten bereits entsprechende Ansätze im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Zossen, Insbesondere wird für die Stadtentwicklung auf die Schwerpunkte Innenentwicklung, Kernstadt sowie Siedlungsachse Dabendorf - Zossen - Wünsdorf/Waldstadt orientiert.</p> <p>Somit ergeben sich Anmerkungen zu den beabsichtigten Änderungen überwiegend nur insoweit, als einige der Flächenentwicklungen augenscheinlich im Bereich des Freiraumverbundes nach LEP HR liegen beziehungsweise durch diesen tangiert werden (könnten), vgl. hierzu Ziel Z 6.2 LEP HR; Dies betrifft die Änderungsflächen Lfd. Nr~3, 4, 8 und 34.</p> <p>Die beabsichtigte Änderung Nr. 25 sollte aufgrund Ihrer Lage im Außenbereich und außerhalb der innerstädtischen Siedlungsschwerpunkte im weiteren Verfahren nochmals geprüft und ggf. näher erläutert werden.</p> <p>Die abschließende Beurteilung über die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.</p> <p>Das Vorgehen zur Planänderung bei einem FNP ist grundsätzlich nur auf zwei Wegen möglich: komplette Neuaufstellung oder Änderung auf Grundlage des wirksamen Planes. Letztere Form bedingt quasi eine Gegenüberstellung/ Nachvollziehbarkeit der wirksamen Darstellungen mit den geplanten; diese jeweils eingebunden in die wirksamen Darstellungen des Umgebungsbereiches. Demgemäß wäre also eine Beschränkung nur auf die künftige Neuplanung nicht ausreichend (kein Teil – FNP). Dieses Procedere gilt im gesamten Verfahren. Besagtes Vorgehen erfordert, dass alle im wirksamen</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde beteiligt und hatten keine Einwände zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.</p> <p>Die Fläche mit der Lfd.-Nr. 25 wird im weiteren Verfahren der Planung nicht mehr berücksichtigt.</p> <p>Das Änderungsverfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen beinhaltet eine Gegenüberstellung der Flächen in der Begründung und übernimmt die Änderung auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (hier bereits die 2. Änderung).</p> <p>Dieses Verfahren wurde bereits bei der eben genannten 2. Änderung ohne Beanstandung des Landkreises im Jahr 2018 durchgeführt. Um eine „Kartenflut“ zu vermeiden, werden die Änderungsflächen auf dem Gesamtplan mit allen Planzeichen aufgenommen, so dass beim in Kraft-Treten der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen, nur dieser heranzuziehen ist.</p> <p>Der Maßstab der Planzeichnung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen wurde auf 1: 20.000 festgelegt, dieser ändert sich nicht.</p> <p>Die Hinweise zu den einzelnen Lfd.-Nr. werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Lfd.-Nr. die nicht geändert werden und damit in der 3. Änderung nicht mehr Bestandteil sind wurden wie folgt argumentiert:</p> <p>Lfd.-Nr. 2: Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung</p> <p>Lfd.-Nr. 7: überlagerte Symbole → keine Änderung auf der Planung zu erkennen.</p> <p>Lfd.-Nr. 14: wurde aufgrund der bestehenden Situation zur angrenzenden gewerblichen Nutzung herausgenommen. Die Lfd.-Nr. 14 wird zum Entwurf wieder aufgenommen (Begründung:</p> <p>Lfd.-Nr. 15: geringe Flächengröße und Konflikt zur untypischen städtebaulichen</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>FNP enthaltenen Darstellungen in die Ausschnittkarten zu übernehmen sind. Weiterhin sind die außerhalb des Änderungsbereiches liegende Darstellungen der Ausschnittkarten vollständig in der Legende zu erklären (Änderung auf Grundlage des wirksamen Plans).</p> <p>Die Gegenüberstellung der Ausschnittkarte mit dem gewählten Maßstab häufig nicht identisch. Bedingt dadurch, fehlen bei den Ausschnitten der 3. Änderung regelmäßig Darstellungen. Weiterhin wird empfohlen, in der Begründung zum FNP einen Schwellenwert anzugeben (in der Regel 0,5 ha), von welcher Flächengröße aufwärts Darstellungen als FNP-relevant anzusehen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für weitergehende Erläuterungen zu einzelnen Flächen mit Verweis auf die Arbeitshilfen als „Erkenntnisquelle“ neben der Planzeichnung auch die Begründung des FNP heranzuziehen ist“.</p> <p>Hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen unter Pkt. 2.5 der Begründung ergeben sich folgende planungsrechtlichen Hinweise:</p> <p>Lfd.-Nr. 2 (Wohnbaufläche, keine Änderung) In der wirksamen 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen wurde eine Fläche für Wald dargestellt. Aus der Begründung geht hervor, dass diese Flächendarstellung in der jetzt beabsichtigten 3. Änderung beibehalten wird. Insofern ergibt sich daraus keine Änderungsfläche. Die Darstellung aus der 2. Änderung ist zu übernehmen.</p> <p>Lfd.-Nr. 7 (Verkehrsfläche, keine Änderung) Aufgrund der Generalisierung in FNP sind bei z. B. überlagerten Symbolen andere Darstellungsmöglichkeiten zu wählen. Beispielsweise kann mit Pfeil das Symbol im Plan soweit „herangezogen“ werden, dass eine Kennzeichnung ohne Überlagerung möglich ist.</p> <p>Lfd.-Nr. 12 (Verkehrsfläche) Für die beabsichtigte Verkehrsfläche ist sowohl in der Begründung als auch der Planzeichnung die Zweckbestimmung anzugeben.</p> <p>Lfd.-Nr. 14 (Wohnbauflächen, keine Änderung) Da die in der 2. Änderung des FNP dargestellte private Grünfläche auch in der 3. Änderung bestehen bleiben soll, handelt es sich um keine Änderungsfläche. Die Darstellung ist zu prüfen.</p> <p>Lfd.-Nr. 15 (gemischte Baufläche, keine Änderung) Im Textteil der Begründung ist von der Erweiterung einer Wohnbaufläche die Rede. Hier wird angenommen, dass es sich um einen Schreibfehler handelt, da unmittelbar angrenzend gemischte Baufläche dargestellt sind. Es handelt sich jedoch hier um keine Änderung, da die in der 2. Änderung dargestellte Landwirtschaftsfläche erhalten bleibt. Insofern ist dieser Bereich nicht als Änderungsfläche</p> | <p>Entwicklung</p> <p>Lfd.-Nr. 17: hohe naturschutzfachliche Bedeutung (Nähe FFH-Gebiet/Artenschutz)</p> <p>Lfd.-Nr. 19: Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“</p> <p>Lfd.-Nr. 22: geringe Flächengröße und Überlappung vorhandener Flächensignaturen. Dennoch kann eine Planung der Anpassung der Straßenführung erfolgen</p> <p>Lfd.-Nr. 25: vorhandene Oberleitungen(allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)</p> <p>Lfd.-Nr. 27: gesondertes Änderungsverfahren (3.1 Änderung des FNP)</p> <p>Lfd.-Nr. 28: erhebliche Immissionskonflikte Bahntrasse sowie vorherrschender hoher Grundwasserstand (Feuchtwaldstrukturen).</p> <p>Lfd.-Nr. 31: innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide) sowie Widerspruch der Ziele der Raumordnung</p> <p>Lfd.-Nr. 32: innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide) sowie Widerspruch der Ziele der Raumordnung</p> <p>Lfd.-Nr. 36: Darstellungsschärfe des FNP sowie Übereinstimmung des vorhandenen Bebauungsplanes</p> <p>Lfd.-Nr. 37: Darstellungsschärfe des FNP</p> <p>Lfd.-Nr. 38: Darstellungsschärfe des FNP</p> <p>Lfd.-Nr. 39: Darstellungsschärfe des FNP/ Bereits als Maßnahmenfläche dargestellt.</p> <p>Nach der frühzeitigen Beteiligung werden des Weiteren folgende Flächen aus dem Verfahren herausgenommen bzw. zurückgestellt:</p> <p>Lfd.-Nr. 1: erheblicher Konflikt zu den bewirtschafteten Ackerflächen</p> <p>Lfd.-Nr. 3: Gesonderte Herausnahme, soll durch einen neuen Beschluss und weiteren Beratungen nochmals betrachtet werden.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>zu deklarieren.</p> <p>Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche) Für diese Fläche befindet sich, wie in der Begründung auch ausgeführt, der Bebauungsplan (BP) „Wohnen am Stadtpark“ in Aufstellung. In diesem BP wird neben dem 0,5 ha großen Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klein-Wasserhafengebiet“ (SO WHG) in einer Größe von 372 m² festgesetzt. Auch wenn ein FNP keine kleinteiligen, parzellenscharfen Darstellungen trifft, ist die 3. Änderung zu nutzen, in der Begründung textlich und mit einer entsprechenden Ausschnittvergrößerung auf die Planungsabsicht des Sondergebietes näher einzugehen.</p> <p>Lfd.-Nr. 17 (Wohnbaufläche, keine Änderung) Auch hier wird keine andere Darstellung zur 2. Änderung vorgenommen. Einzig im südlichen in westliche Richtung verlängert ist das beabsichtigt oder handelt es sich um einen Übertragungsfehler? Die Darstellung ist zu prüfen.</p> <p>Lfd.-Nr. 19 (gemischte Baufläche, keine Änderung) Da keine neue Flächendarstellung zur 2. Änderung erfolgt, kann diese Fläche aus der Liste genommen werden.</p> <p>Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche) Hier besteht anscheinend ein Widerspruch zwischen der Tabelle, die von einer Flächengröße von 0,3 ha ausgeht und dem Textteil, der 0, 1 ha für die gemischte Baufläche angibt. Unklar ist auch die Angabe zu den WE, da es sich doch um die Bestandssicherung einer Bushalle und Versiegelung handelt. Die Angaben sind zu prüfen.</p> <p>Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche) Es ist darauf näher einzugehen, dass in der 2. Änderung für den in Rede stehenden Bereich nicht nur eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurde, sondern auch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5Abs. 2Nr. 10BauGB).</p> <p>Lfd.-Nr. 22 (Verkehrsfläche) Wenn eine Straßenführung geplant ist, dann sollte diese zumindest in der Planzeichnung entsprechend farblich dargestellt werden.</p> <p>Lfd.-Nr. 25 (Wohnbaufläche, keine Änderung) Da sich die Darstellung der Landwirtschaftsfläche und der Oberleitung nicht im Vergleich zur 2. Änderung ändert, ist die Darstellung der 2. Änderung im jetzigen Entwurf beizubehalten.</p> <p>Lfd.-Nr. 27 (Sonderbaufläche, keine Änderung) Die Größe der Sonderbaufläche ist in der Ausschnittzeichnung der Begründung sowie im Plan nicht identisch mit der geplanten Größe des Geltungsbereiches des BP "Berliner Allee/ Gutstedtstraße". Zudem ist die Fläche mit der falschen</p> | <p>Lfd.-Nr. 4: Forstablehnung und betroffene geschützte Biotope</p> <p>Aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange werden folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet:</p> <p>Lfd.-Nr. 5 Lfd.-Nr. 6 Lfd.-Nr. 8 Lfd.-Nr. 9 Lfd.-Nr. 10 Lfd.-Nr. 11 Lfd.-Nr. 13 Lfd.-Nr. 14 Lfd.-Nr. 16 Lfd.-Nr. 18 Lfd.-Nr. 20 Lfd.-Nr. 21 Lfd.-Nr. 23 Lfd.-Nr. 24 Lfd.-Nr. 26 Lfd.-Nr. 29 Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 33 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40</p> <p>Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12</p> <p>Darstellung der Lfd.-Nr. 40:</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Farbe dargestellt. Auch fehlt die Zweckbestimmung.

Lfd.-Nr. 28 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Es wurde keine Änderung vorgenommen. Insofern ist die Darstellung aus dem 2. Entwurf zu übernehmen.

Lfd.-Nr. 31 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Es wurde keine Änderung vorgenommen. Insofern ist die Darstellung aus dem 2. Entwurf zu übernehmen.

Lfd.-Nr. 32 (Sonderbaufläche, keine Änderung)

Es ist festzustellen, dass zwei Flächen, getrennt durch eine Straße, gekennzeichnet wurden. Da aber keine Änderung beabsichtigt ist, ist die Darstellung aus dem 2. Entwurf beizubehalten.

Lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche)

Die beabsichtigte Änderung ist zwar in der Ausschnittkarte der Begründung gekennzeichnet, aber nicht im Plan dargestellt.

Lfd.-Nr. 36 (Fläche für Versorgungsanlagen, keine Änderung)

Auch wenn der Bebauungsplan (BP) "Wasserwerk Lindenbrück" zwischenzeitlich rechtsverbindlich wurde, ist die Anpassung der Fläche für Versorgungsanlagen in der 3. Änderung notwendig. Auf die Anpassungsabsicht der Begründung zum BP wird entsprechend verwiesen.

Lfd.-Nr. 37 und 38 (Wohnbauflächen, keine Änderung)

Es wurde keine Änderungen vorgenommen. Insofern sind die Darstellungen aus dem 2. Entwurf zu übernehmen.

Lfd.-Nr. 39 (Fläche für die Landwirtschaft, keine Änderung)

Es wurde keine Änderungen vorgenommen. Insofern sind die Darstellungen aus dem 2. Entwurf zu übernehmen.

Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vom Amt für Bildung und Kultur; Fachkoordinatorin Sportmanagement, dem Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen, sowie dem Gesundheitsamt, SG Hygiene und Umweltmedizin, lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

| 16b Hauptamt Infrastrukturmanagement vom 26.06.2020 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Seitens des A 1D, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange.</p> <p>In der 3. Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes ist das SG Infrastrukturmanagement mit der Kreisstraßen K 7235 betroffen.</p> <p>Unsererseits bestehen gegen die Änderung keine Bedenken.</p> <p>Auf § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) wird hingewiesen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> |

| 16c Ordnungsamt vom 01.07.2020 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> |

| 16d Straßenverkehrsamt vom 22.06.2020 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände bestehen. Planerische und/oder bauliche Maßnahmen zur Eindämmung von Verkehrsimmissionen sollten unbedingt erfolgen.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> |

| 16e Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz vom 07.07.2020 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sollte unter Punkt 2.2 "Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans" für den Bereich Wünsdorf / Waldstadt unbedingt auf die Besonderheiten des Ortes eingegangen bzw. diese hervorgehoben werden.</p> <p>Charakterisierend für den Ort Wünsdorf / Waldstadt ist, dass es sich hier um eine ehemalige Militärbasis handelt, die neben dem Dorf Wünsdorf mitten in einem Waldgebiet liegt. Die Gebäude waren stets umgeben von weiten Waldflächen. Anfang des 20. Jahrhunderts waren hier kaiserliche Truppen kaserniert. Die Kasernen sind meist schlichte verputzte Gebäude mit einer klaren, ruhigen Lochfassade und relativ hohen Walmdächern. Neben den "normalen" Kasernen gibt es sog. Hauptgebäude, wie Z.B. das Gebäude der ehemaligen Panzertruppenschule und das Haus der</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Auseinandersetzung der Leitbilder für Wünsdorf ist bereits aus Sicht der Stadt Zossen beinhaltet. Daher wird von einer Ergänzung abgesehen.</p> <p>Im Leitbild heißt es demnach: „Die Entwicklung der ehemals „verbotenen Stadt“ Wünsdorf/ Waldstadt stellt eine besondere städtebauliche Herausforderung dar, der sich die Stadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung stellt. Die erfolgreich begonnene Entwicklung der Garnisonsstadt zu einem lebenswerten Teil der Stadt Zossen mit überregionaler Bedeutung insbesondere als Kulturstandort, aber auch als Ort des Wohnens, des</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Offiziere der ehemaligen Militär-Turnanstalt sowie die Gebäude der ehemaligen Infanterieschießschule. , Diese Gebäude sind Denkmale i. S. d. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und haben neben ihrer Bedeutung als Denkmale eine städtebaulich wichtige dominante Stellung.</p> <p>Seitens der Denkmalschutzbehörde sollte nicht nur die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude, sondern auch die städtebauliche Situation - große Gebäudekomplexe inmitten eines Waldgebietes - erhalten werden. Eine Verdichtung des Gebietes östlich der Cottbuser Straße / Berliner Allee mit kleinen Wohngebieten aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beeinträchtigt die städtebauliche Situation und die Besonderheit von Wünsdorf / Waldstadt erheblich.</p> <p>Unter Punkt 2. 5.16 (Seite 30) wurde fälschlicher Weise ausgesagt, dass denkmalschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Das ist nicht korrekt. Der in Rede stehende Bereich grenzt an das technische Denkmal "Nottekanal" und befindet sich zudem in der Nähe des Gartendenkmals "Stadtspark" in Zossen. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs., 3 BbgDSchG unterliegen nicht nur Denkmale den gesetzlichen Schutzbestimmungen, sondern auch deren Umgebung. Bei Veränderungen und Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen ist die Erlaubnis nach dem BbgDSchG einzuholen.</p> <p>Unter Punkt 2. 5.16 (Seite 45) wurde fälschlicher Weise ausgesagt, dass denkmalschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Das ist nicht korrekt. Der in Rede stehende Bereich befindet sich in der Nähe der denkmalgeschützten ehemaligen Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5 in Wünsdorf. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegen nicht nur Denkmale den gesetzlichen Schutzbestimmungen, sondern auch deren Umgebung. Bei Veränderungen und Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen ist die Erlaubnis nach dem BbgDSchG einzuholen.</p> | <p>Arbeitens und der Freizeit, soll u.a. durch die stetige Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf Zehrendorf (EWZ) unterstützt werden.“</p> <p>Eine konkrete städtebauliche Berücksichtigung erfolgt entweder in der verbindlichen Bauleitplanung oder beim konkreten Bauvorhaben während der Baugenehmigungsphase.</p> <p>Der Hinweis zum Punkt 2.5.16 wird nicht aufgenommen, da die betroffene Lfd.-Nr. 27 nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 16f | Untere Bauaufsichtsbehörde vom 02.07.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen gibt es bauordnungsrechtlich aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |

| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16g | Umweltamt (Naturschutz) vom 09.07.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | x Betroffenheit durch die vorgesehene Planung | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, | Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegungszeitraum vom 04.06.2020 bis |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>a) Einwendungen:</p> <p>1. 1. Überplanung Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" Die nachfolgend genannte neue Baufläche liegt tlw. innerhalb des LSG "Notte-Niederung". In Landschaftsschutzgebieten ergibt sich aus der Schutzgebietsverordnung (RVO) regelmäßig ein Verbot von Handlungen, die dem Schutzzweck mehr als nur unerheblich zuwiderlaufen. Diese Regelungen einer RVO bleiben von einem Bauleitplan unberührt und finden bei einer Genehmigungsentscheidung für konkrete Bauvorhaben weiterhin Anwendung (§ 29 Abs. 2 BauGB). In einem Baugenehmigungsverfahren sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu</p> <p>Lfd.-Nr. 23 Wohnbaufläche Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich Im Zusammenhang mit diesem B-Plan wird nachdrücklich auf die diesbezüglichen Einwendungen der UNB in der TÖB-Stellungnahme vom 03.09.2019 (Az.: 859/19/672/477) verwiesen.</p> <p>1.3. Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen nach den §§ 30 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG Durch nachfolgend genannte Vorhaben kommt es zu einer Überlagerung/Zerstörung von gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotopen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 4BNatSchG jedoch verboten. Geschützte Biotope müssen zwar nicht nachrichtlich in den FNP übernommen werden, da sie ohnehin per Gesetz unter Schutz stehen, dies bedeutet aber nicht, dass sie im FNP Verfahren unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen. Für einen Vorhabensträger, Behörden usw. muss aus dem Planwerk eindeutig zu entnehmen sein, ob sich ein geplantes Vorhaben eventuell in einem naturschutzrelevanten Bereich befindet. Ein FNP, als auch die spätere verbindliche Bauleitplanung dürfen nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. "Höherrangiges Recht sind insofern alle Rechtsnormen, insbesondere Rechtsverordnungen und Gesetze. Hierzu zählen neben den Bestimmungen des Lebensstättenschutzes besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 44BNatSchG) u. a. auch der Schutz der wertvollen Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG. Darüber hinaus sind gem. § 1, Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser,</p> | <p>16.07.2020) und der Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vom 02.06.2020 bis 06.07.2020) finden folgende Lfd.-Nr. keine Berücksichtigung mehr im Verfahren der 3. Änderung: Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39.</p> <p>Nach dem Beschluss (Nr. 098/21) der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 16.09.2021 wurden die o.g. Lfd.-Nr. aus dem Verfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen genommen. Nachfolgend werden die folgenden Belange und Gründe kurz genannt:</p> <p>Lfd.-Nr. 1: bewirtschaftete Ackerflächen (erhebliche Auswirkungen)</p> <p>Lfd.-Nr. 2: Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Vermeidung von Splittersiedlung), Nähe FFH-Gebiet.</p> <p>Lfd.-Nr. 3: Gesonderte Herausnahme, soll durch einen neuen Beschluss und weiteren Beratungen nochmals betrachtet werden.</p> <p>Lfd.-Nr. 4: Forstrechtliche Belange sowie geschützte Biotope (Feuchtwiese) und hoher Grundwasserstand, Grasland auf Niedermoorböden und Laubholzbeständen.</p> <p>Lfd.-Nr. 7 Liegt unter Darstellungskraft sowie Überschneidungen von Flächensignaturen.</p> <p>Lfd.-Nr. 12: Neue Planungsalternative (vgl. Lfd.-Nr. 40) sowie bergbaurechtliche Belange.</p> <p>Lfd.-Nr. 15: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 17: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 19: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 22: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 25: War bereits im Vorentwurf nicht</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>Lfd.-Nr. 4 (gemischte Baufläche) Ortsteil: GT Dabendorf, Zum Königsgraben, westlicher Bereich Innerhalb der geplanten Änderungsfläche Nr. 4 herrscht allgemein ein hoher Grundwasserstand. Das Gebiet ist geprägt von aufgelassenem Grasland auf Niedermoorböden mit naturschutzfachlich wertvollen Laubholzbeständen (tlw. als Wald im Sinne des § 2 LWaldG ausgewiesen). Die Änderungsfläche überlagert am nordwestlichen Rand eine gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Feuchtwiese (siehe Anlage 3-dünne grüne Linie- Kartierung durch das Landesamt für Umweltschutz - LfU - 2018/2019).</p> <p>Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Einer Inanspruchnahme des Biotops wird widersprochen.</p> <p>LP nach § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie nach §§ 1 Abs. 6 und 7 und 5 Abs. 2 BauGB abgewogen und in einem zweiten Schritt in den FNP aufgenommen. Die Unterlagen enthalten bisher keine Aussagen zu Zielen und Erfordernissen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus dem vorhandenen LP, teilweise widersprechen die FNP-Änderungen den Darstellungen des LP, Die Belange des Naturschutzes sind jedoch in entsprechender Form in die Abwägung aller Belange im FNP einzustellen, was hier bisher nicht der Fall ist.</p> <p>Darüber hinaus sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Bauleitplans, hier FNP, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Landschaftspläne zwingend mit auszulegen, da sie in der Regel im Sinne des Baurechts "wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen" darstellen. Auf diese Weise durchlaufen Bauleit- und Landschaftspläne gemeinsam und ohne gesonderten Aufwand die Beteiligung. Bei Anschreiben und Bekanntmachungen ist darauf zu achten, dass neben den baurechtlichen Bezügen (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) auch auf die naturschutzrechtlichen (§ 3 BNatSchG) Belange Bezug genommen wird. Daher ist der LP fortzuschreiben und in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichen Auslegung entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB den Unterlagen beizufügen.</p> <p>b) Rechtsgrundlagen zu 1.1- LSG - § 26 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. mit § 67 Abs. 1 BNatSchG sowie RVO über das LSG "Notte-Niederung" - § 8 Abs. 3 BbgNatSchAG - J 29 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 4 BauGB sowie § 6 Nr.</p> | <p>berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 27: Hierzu wurde ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes vorgenommen (3.1. Änderung des FNP, bereits rechtsverbindlich seit dem 12. Mai 2021)</p> <p>Lfd.-Nr. 28: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 31: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 32: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 36: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 37: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 38: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 39: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange werden folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet:</p> <p>Lfd.-Nr. 5 Lfd.-Nr. 6 Lfd.-Nr. 8 Lfd.-Nr. 9 Lfd.-Nr. 10 Lfd.-Nr. 11 Lfd.-Nr. 13 Lfd.-Nr. 14 Lfd.-Nr. 16 Lfd.-Nr. 18 Lfd.-Nr. 20 Lfd.-Nr. 21 Lfd.-Nr. 23 Lfd.-Nr. 24 Lfd.-Nr. 26 Lfd.-Nr. 29 Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 33 Lfd.-Nr. 34</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 BauGB

zu 1.2- FFH

- § 1 a Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG

zu 1.3- Biotopschutz:

- § 30 BNatSchG i. V. m. §18 BbgNatSchAG und § 67 Abs. 1 BNatSchG

zu 1.4- Bauverbot an Gewässern

- § 61 Absätze 1, 2 und 3 BNatSchG i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG

zu 1.5 - Landschaftsplan

§ 5 Abs. 1 BbgNatSchAG

§ 9 Abs. 4 und 5 BNatSchG i. V. m. § 5 Abs. 2a und 4 BauGB

§ 11 Abs. 3 BNatSchG sowie §§ 1 Abs. 6 und 7 und 5 Abs. 2 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu 1.1-LSG

Die Befreiungsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und anderen baulichen Anlagen/ Nebenanlagen im LSG dürften nach einer ersten Prüfung nicht vorliegen. Daher wird empfohlen, die betroffenen Flächen aus der FNP-Planung herauszunehmen oder diese Flächen als Maßnahmenfläche für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu nutzen, z. B. in Form von Rückbaumaßnahmen und anschließender Renaturierung. Gebiete geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes und damit der zu schützenden LRT zu bewirken. Die Entwicklung wird entgegen des formulierten Ziels des entsprechenden Managementplans geplant (s. oben). Konkretisierende Rechtsgrundlage zur Anwendung des § 34 BNatSchG in Brandenburg ist die "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg" (ABl Bbg Nr. 43 vom 30.0kt. 2019).

zu 1.3- Biotopschutz

Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes muss eine flächendeckende Biotopkartierung der Vorhabensfläche nach dem Bbg. Kartierungsschlüssel mit Kennzeichnung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der im Land Brandenburg gefährdeten Biotope erfolgen. Für die Vorhaben, welche geschützte Biotope überlagern, ist gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ein Befreiungsverfahren erforderlich. Grundlage hierfür ist der Landschaftsplan, sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Entsprechend § 30 Abs. 4 BNatSchG kann die UNB auf Antrag der Gemeinde bereits vor Aufstellung des FNP über die Befreiung entscheiden. Wird die Befreiung erteilt, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Befreiung für das Biotop. Die Beteiligung vor der Aufstellung des FNP ist zu empfehlen, da im Falle der Versagung Befreiung schlimmstenfalls nicht der komplette FNP

Lfd.-Nr. 35

Lfd.-Nr. 40

Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12

Darstellung der Lfd.-Nr. 40:



genehmigt werden kann (sogenannte "weiße Flächen").
Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung wird jedoch empfohlen, den Bereich der geschützten Biotopflächen entweder auszusparen oder gegebenenfalls als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festzusetzen. Voraussetzung ist natürlich, dass überhaupt biotopverbessernde Maßnahmen auf der Fläche durchgeführt werden können.

zu 1.4 - Bauverbot an Gewässern:

Hier gilt das Gleiche, wie unter dem Punkt 1. 1. LSG benannt, es wird empfohlen, die betroffenen Flächen der FNP-Planung herauszunehmen. Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Absatzes 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, diese ist jedoch daran gebunden, dass

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG entsprechend.

Insofern die vorgesehene Nutzung jedoch die Geringfügigkeitsgrenze wesentlich überschreitet, was bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben regelmäßig der Fall sein

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

Da die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind um das Monitoring durchzuführen, beinhaltet § 4 c BauGB eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben. Insofern der UNB neue Informationen vorliegen, wird sie diese an die Gemeinde weiterleiten. Des Weiteren wird eine durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Arten Schutzes in bestimmten Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) erfolgen.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

naturschutzfachlich keine

4. Weiter gehende Hinweise

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:
keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Vorbehaltlich der Ergebnisse des LP und des Umwelt Prüfung bestehen gegen nachfolgende Vorhaben keine Bedenken, wenn für die Realisierung keine Alleebäume gefällt werden müssen, der gem. der BaumSchVO TF geschützte Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können:

Lfd.-Nr. 1 Wohnbaufläche

Ortsteil: GT Dabendorf; Berliner Chaussee, nördlicher Bereich

Hier ist bei späteren verbindlichen Planungen insbesondere der Schutz der Alleebäume an der B 96 zu gewährleisten.

Auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet "Dünen-Dabendorf" können Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, die auf der nächsten Planungsebene entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Im digitalen Feldblockkataster ist hier ein gefördertes Landschaftselement verzeichnet. Offensichtlich handelt es sich dabei um den großen auch naturschutzfachlich erhaltungswürdigen Laubbaum, mittig in der Feldflur.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Änderung des §1 a Abs. 2 des BauGB, wonach die **Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet** werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Lfd.-Nr. 12 Verkehrsfläche

Ortsteil: OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße

Hier sollte, unter Berücksichtigung des o. g. Grundsatzes nach §. 1 a Abs. 2 des BauGB, so wenig wie möglich in den Waldbestand eingegriffen werden, da Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen sind.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Lfd.-Nr. 30 Sonderbaufläche Ortsteil: OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auf Grund der Betroffenheit von Altbäumen im Wald nicht auszuschließen.</p> <p>Lfd.-Nr. 34 Sonderbaufläche Ortsteil: OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee Straßennah befindet sich hier entsprechend des WMS-Kartendienstes der Forstverwaltung ein kleines Waldstück. Unmittelbar westlich ist zu beachten, dass dort eine gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte flächige Hochstaudenflur angrenzt.</p> <p>Hinweise: 1. Die UNB nimmt die nachfolgenden Änderungsflächen, welche auf Grundlage von erteilten Baugenehmigungen oder der nachrichtlichen Übernahme von Festsetzungen aus rechtskräftigen B-Plänen im FNP berichtigt werden sollen, zur Kenntnis.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche) Ortsteil: Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich • Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche) Ortsteil: OT Horstfelde, südlich der Schünower Straße • Lfd.-Nr. 13 (gemischte Baufläche) OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße • Lfd.-Nr. 18 (Wohnbaufläche) Ortsteil: OT Zossen, Delbrücker Straße, östlich • Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche) Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich • Lfd. -Nr. 21 (Wohnbaufläche) Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntheer-Straße, westlich • Lfd. -Nr. 38 (Wohnbaufläche, keine Änderung) Ortsteil: OT Zesch am See, Zescher Waldweg • Lfd.-Nr. 39 (Fläche für Landwirtschaft keine Änderung) Ortsteil: OT Zesch am See, Zescher Waldweg | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 16h Umweltamt (Wasser, Boden, Abfall) vom 03.07.2020 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>1. Einwendungen keine</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts keine</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen keine</p> <p>4. Weiter gehende Hinweise keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine</p> <p>Seitens des SG Wasser Boden, Abfall bestehen</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegungszeitraum vom 04.06.2020 bis 16.07.2020) und der Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vom 02.06.2020 bis 06.07.2020) finden folgende Lfd.-Nr. keine Berücksichtigung mehr im Verfahren der 3. Änderung: Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39.</p> <p>Nach dem Beschluss (Nr. 098/21) der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 16.09.2021 wurden die o.g.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>grundsätzlich keine Bedenken zur 3. Änderung des FNP Zossen (hier 39 Flächen), sofern die nachfolgenden Anmerkungen zum Vorentwurf bei der weiteren Planung der aufgeführten Lfd.-Nrn. berücksichtigt werden:</p> | <p>Lfd.-Nr. aus dem Verfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen genommen. Nachfolgend werden die folgenden Belange und Gründe kurz genannt:</p> |
| <p>Zu 2.5.10 Lfd.-Nr. 10 OT Glienick Hier sind wasserschutzrechtliche Belange betroffen. Der zu ändernde Bereich befindet sich nach Kartenlage der Unteren Wasserbehörde noch teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß Schulzendorf. Das Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf basiert noch auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0048 und wird derzeit durch die Landesregierung neu festgelegt. Die Zuständigkeit liegt beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK). Die Ausgrenzung des Schutzgebietes wird konkretisiert (hier durch den notwendigen Schutz einer dritten Brunnengalerie vergrößert) und die Verbote werden den jetzigen Gegebenheiten und Nutzungen angepasst bzw. aktualisiert. Das Verfahren läuft bereits seit vielen Jahren. Die öffentliche Auslegung und Abwägung, die von der Unteren Wasserbehörde durchgeführt wurde, ist abgeschlossen. Zukünftig wird der Änderungsbereich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes liegen.</p> | <p>Lfd.-Nr. 1: bewirtschaftete Ackerflächen (erhebliche Auswirkungen)</p> |
| <p>Hier wären dann folgende Verbote u.a. wirksam:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird, - die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen <ul style="list-style-type: none"> a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und b) die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt; - Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, hier insbesondere Bohrungen, welche die gering leitende Deckschicht über oder unter dem genutzten Grundwasser verletzen können, u. a. für Brunnen, Bohrungen für Wärmepumpen und Grundwassermessstellen | <p>Lfd.-Nr. 2: Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Vermeidung von Splittersiedlung), Nähe FFH-Gebiet.</p> |
| <p>Weiterhin gibt es einen Verbotskatalog, der die Tierhaltung, landwirtschaftliche Nutzung, Abwasserentsorgung, Materialeinsatz beim Straßen- und Wegebau usw., betreffen wird. Eine Auflistung der konkreten Verbote ist aufgrund des Verfahrensstandes noch nicht sinnvoll.</p> | <p>Lfd.-Nr. 3: Gesonderte Herausnahme, soll durch einen neuen Beschluss und weiteren Beratungen nochmals betrachtet werden.</p> |
| <p>Zum jetzigen Zeitpunkt wäre die Arrondierung der</p> | <p>Lfd.-Nr. 4: Forstrechtliche Belange sowie geschützte Biotop (Feuchtwiese) und hoher Grundwasserstand, Grasland auf Niedermoorböden und Laubholzbeständen.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 7 Liegt unter Darstellungskraft sowie Überschneidungen von Flächensignaturen.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 12: Neue Planungsalternative (vgl. Lfd.-Nr. 40) sowie bergbaurechtliche Belange.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 15: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 17: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 19: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 22: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 25: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 27: Hierzu wurde ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes vorgenommen (3.1. Änderung des FNP, bereits rechtsverbindlich seit dem 12. Mai 2021)</p> |
| | <p>Lfd.-Nr. 28: War bereits im Vorentwurf nicht</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>gemischten Baufläche bzw. hier in diesem Zusammenhang geplante Änderung des bestehenden FNP möglich und könnte durch die Untere Wasserbehörde nicht versagt werden. Nach Verabschiedung der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf durch die Landesregierung ist dies erneut zu prüfen und könnte unter ein Verbot fallen. Sofern die Änderung des FNP noch vor Festlegung der VO zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf erfolgt, wäre die weitere Planungsphase aus wasserbehördlicher Sicht nicht mehr abzulehnen.</p> | <p>berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 31: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 32: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 36: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> |
| <p>Zu 2.5.11 Lfd.-Nr. 11 Verkehrsfläche OT Horstfelde südl. der Schünower Str. Altlasten sind gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert wurden (Altablagerungen). Im FNP ist die Deponie "Horstfelde" als Altlastenfläche zu kennzeichnen. Von Seiten der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände, wenn die Deponiefläche "Horstfelde" zu Altlasten - Sonderbaufläche "Solaranlage" geändert wird.</p> | <p>Lfd.-Nr. 37: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 38: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 39: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> |
| <p>Zu 2.5.12 Lfd.-Nr. 12 Sonderbaufläche OT Horstfelde südl. der Schünower Str. Das angegeben Flurstück ist im GIS des Landkreises nicht dargestellt und somit die genaue Lage nicht auffindbar. Seitens der Behörde konnte deshalb nicht eindeutig geprüft werden, ob der zu errichtende Parkplatz Teile der stillgelegten Deponie betrifft. Hierzu besteht nochmals Abstimmungsbedarf mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde. Ansprechpartnerin ist Frau Bayarsaikahn (Uranchimeg.Bayarsaikhan@teitow-flaeming.de). Handelt es sich bei der Fläche ausschließlich um vorhandenen Waldflächen bzw. direkt gegenüber der Wasserskiseilbahn, bestehen keine Einwände zu Neuausweisung.</p> | <p>Aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange werden folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet:</p> <p>Lfd.-Nr. 5 Lfd.-Nr. 6 Lfd.-Nr. 8 Lfd.-Nr. 9 Lfd.-Nr. 10 Lfd.-Nr. 11 Lfd.-Nr. 13 Lfd.-Nr. 14 Lfd.-Nr. 16 Lfd.-Nr. 18 Lfd.-Nr. 20 Lfd.-Nr. 21 Lfd.-Nr. 23 Lfd.-Nr. 24 Lfd.-Nr. 26 Lfd.-Nr. 29 Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 33 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40</p> |
| <p>Zu 2.5.26 Lfd.-Nr. 26 Wohnbaufläche Im südlichen Bereich der beabsichtigten Änderung im Ortsteil Schöneiche verläuft der "Muckergraben", ein Gewässer II. Ordnung. Unter Wasserschutzrecht ist aufzunehmen, dass nördlich des "Muckergraben" ein 5 Meter breiter Arbeitsstreifen für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten dauerhaft freizuhalten und die Zugänglichkeit von der Telzer Straße dafür sicherzustellen ist.</p> | |
| <p>Rechtsgrundlagen Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009. (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I Nr. 30 S. 1408)</p> <p>Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012</p> | <p>Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12</p> <p>Darstellung der Lfd.-Nr. 40:</p> |

(GVBl. 1/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. 1/17, [Nr. 28])

Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0048 vom 10. 11. 1980

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)



16i Landwirtschaftsamt vom 02.07.2020

Inhalt der Stellungnahme

Mit der Absicht der Gemeinde Neubauf Flächen auf derzeit genutzten Landwirtschaftsflächen darzustellen, ergibt sich mit dessen dauerhaften Entzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung zum Teil eine erhebliche Betroffenheit für die im Gebiet wirtschaftenden Agrarunternehmen.

Unter Berücksichtigung des bereits erfolgten Flächenentzuges im Gemeindegebiet durch diverse Baumaßnahmen und der Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Ausgleichs- und Ersatzflächen können einige landwirtschaftlichen Unternehmen im Gebiet, die teilweise am Rande ihrer Wirtschaftlichkeit und damit ihrer Existenz angelangt sind, einen massiven Flächenentzug kaum mehr verkraften. Deshalb sollte der sparsame Umgang mit natürlichen Ressourcen, zu denen auch der Boden in seiner auch kulturhistorisch geprägten Eigenschaft als Produktionsfläche für die Landwirtschaft gehört, höchste Priorität haben.

Es wird hier insbesondere auf den § 2 Abs. 2 Ziffer 4 Raumordnungsgesetz (ROG) verwiesen, in dem als Grundsatz festgeschrieben steht, dass die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft zu schaffen oder zu sichern sind. Dabei ist die flächengebundene Landwirtschaft auf geeigneten Standorten zu schützen.

Die geplanten Änderungsbereiche würden hinsichtlich einer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung geprüft. Nach vorläufiger Einschätzung ergeben sich für den folgenden Standort Nutzungskonflikte für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet bzw. sind für das bewirtschaftenden Agrarunternehmen nicht verzichtbar:

GT Dabendorf, Berliner Chaussee, nördlicher Bereich **Lfd.-Nr. 1**

Zurzeit wird die Fläche mit einer Schlaggröße von ca. 8,5 ha als Ackerland bewirtschaftet. Mit der geplanten Erschließung von 5,5 ha als Wohnbaufläche wird eine weitere landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegungszeitraum vom 04.06.2020 bis 16.07.2020) und der Beteiligung Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vom 02.06.2020 bis 06.07.2020) finden folgende Lfd.-Nr. **keine Berücksichtigung mehr im Verfahren der 3. Änderung: Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39.**

Nach dem Beschluss (Nr. 098/21) der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 16.09.2021 wurden die o.g. Lfd.-Nr. aus dem Verfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen genommen. Nachfolgend werden die folgenden Belange und Gründe kurz genannt:

Lfd.-Nr. 1:
bewirtschaftete Ackerflächen (erhebliche Auswirkungen)

Lfd.-Nr. 2:
Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Vermeidung von Splittersiedlung), Nähe FFH-Gebiet.


Lfd.-Nr. 3:
Gesonderte Herausnahme, soll durch einen neuen Beschluss und weiteren Beratungen nochmals betrachtet werden.

Lfd.-Nr. 4:
Forstrechtliche Belange sowie geschützte Biotope (Feuchtwiese) und hoher Grundwasserstand, Grasland auf Niedermoorböden und Laubholzbeständen.

Lfd.-Nr. 7
Liegt unter Darstellungskraft sowie Überschneidungen von Flächensignaturen.

Lfd.-Nr. 12:

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Restfläche als fraglich angesehen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Restfläche wird als unwirtschaftlich eingeschätzt. Damit verliert der Bewirtschafter insgesamt 8,5 ha ertragsstabiles Ackerland. Hinsichtlich der Größe und des Zuschnittes sind diese Flächen gut zu bewirtschaften und für das Unternehmen unverzichtbar. Im Zuge der Wertschätzung und Förderung lokaler Arbeitgeber sowie regionaler Produzenten ist die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen an diesem Standort kritisch zu prüfen und dahingehend anzupassen, dass die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen vorrangig in der zentralen Ortslage gesucht werden. Hier ist die Erschließung sicherlich leichter und die Einbindung in den Siedlungsraum und dessen Infrastruktur einfacher zu gestalten.</p> | <p>Neue Planungsalternative (vgl. Lfd.-Nr. 40) sowie bergbaurechtliche Belange.</p> <p>Lfd.-Nr. 15: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 17: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 19: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 22: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 25: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 27: Hierzu wurde ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes vorgenommen (3.1. Änderung des FNP, bereits rechtsverbindlich seit dem 12. Mai 2021)</p> <p>Lfd.-Nr. 28: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 31: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 32: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 36: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 37: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 38: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Lfd.-Nr. 39: War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange werden folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet:</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Lfd.-Nr. 5 Lfd.-Nr. 6 Lfd.-Nr. 8 Lfd.-Nr. 9 Lfd.-Nr. 10 Lfd.-Nr. 11 Lfd.-Nr. 13 Lfd.-Nr. 14 Lfd.-Nr. 16 Lfd.-Nr. 18 Lfd.-Nr. 20 Lfd.-Nr. 21 Lfd.-Nr. 23 Lfd.-Nr. 24 Lfd.-Nr. 26 Lfd.-Nr. 29 Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 33 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40</p> <p>Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12</p> <p>Darstellung der Lfd.-Nr. 40:</p>  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 29.07.2020 |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt! Bitte beachten: Denkmalliste wird fortgeschrieben. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |

| | |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 18 | Landkreis Dahme-Spreewald vom 04.06.2020 |
|-----------|-------------------------------------------------|

| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist mit dem derzeitigen Planstand nicht gegeben. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |

| | |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| 19 | Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband vom 22.07.2020 |
|-----------|------------------------------------------------------------------|

| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
|--------------------------|--------------------|
| | |

Mit „der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen sind die 39 Änderungsflächen dahingehend zu prüfen, welche Flächen davon städtebaulich nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie nach den öffentlichen Belangen entwickelbar sind und als Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen aufgenommen werden können“.

Gegen die Aufstellung der o.g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken.

Die Belange des MAWV werden durch den Änderungsbereich mit der Lfd.-Nr. 26 berührt.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die ganzheitliche Stellungnahme unserer Betriebsführungsgesellschaft der DNWAB vom 16.07.2020 zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen - hier mit folgendem Inhalt für den Änderungsbereich mit der Lfd.-Nr. 26:
Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 26-OT Schöneiche östlicher Bereich der Telzer Straße

Mit der geplanten Änderung von Flächen für Landwirtschaft (Acker) in Wohnbauflächen wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen erfüllt.

Mit den Änderungsbereichen Lfd. -Nr. 26 werden die Belange des MAWV berührt.

Der Änderungsbereich Lfd. -Nr. 26 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.

Hinsichtlich der Erschließung sowie der erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV gelten sinngemäß die unter Lfd. -Nr. 1 gegebenen Hinweise und Anmerkungen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen für den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 26 bisher keine textlichen Darstellungen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der Erschließung der Wohnbauflächen enthält. Wir empfehlen in der Planfortschreibung, analog den bisherigen Beschreibungen, entsprechende Textbausteine zu ergänzen.

Ein entsprechender Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz wurde bereits in der Begründung zur

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise zur Lfd.-Nr. 26 werden in die Begründung ergänzt.

Aufgrund zu berücksichtigender Belange, wie den Zielen der Raumordnung, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange werden folgende Änderungsflächen in den Entwurf beachtet:

Lfd.-Nr. 5
Lfd.-Nr. 6
Lfd.-Nr. 8
Lfd.-Nr. 9
Lfd.-Nr. 10
Lfd.-Nr. 11
Lfd.-Nr. 13
Lfd.-Nr. 14
Lfd.-Nr. 16
Lfd.-Nr. 18
Lfd.-Nr. 20
Lfd.-Nr. 21
Lfd.-Nr. 23
Lfd.-Nr. 24
Lfd.-Nr. 26
Lfd.-Nr. 29
Lfd.-Nr. 30
Lfd.-Nr. 33
Lfd.-Nr. 34
Lfd.-Nr. 35
Lfd.-Nr. 40

Die Lfd.-Nr. 40 ersetzt als Planungsalternative die Lfd.-Nr. 12

Darstellung der Lfd.-Nr. 40:



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>3. Änderung des FNP der Stadt Zossen gegeben - es ist festzuhalten, dass durch den o. g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... betroffen" sind hier Gewässerschutz.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 26 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV ist der anlage 17- Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 26 - OT Schöneiche; östlicher Bereich der Telzer Straße Blatt 17/23" zu entnehmen.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die mit der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen beabsichtigte Änderung Lfd. -Nr. 26 der Lfd. Nr. 25 der 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen entspricht.</p> <p>Unsere Aussagen bezüglich der vorhandenen Bestandssituation bzw. der erforderlichen Erschließung zur beabsichtigten Änderung Lfd.-Nr. 26-07 Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße (3. Änderung des FNP der Stadt Zossen) entsprechen unseren Aussagen zur beabsichtigten Änderung Lfd. -Nr. 25 (2. Änderung des FNP der Stadt Zossen)."</p> | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 20 NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg vom 12.06.2020 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> | <p>Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind weiter in der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p> <p>Im angefragten Bereich stehen Gasdruck-Regelanlagen, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt werden.</p> <p>Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau, Herrn Brose, Tel. -Nr.: (030) 81876 1554, E-Mail: TBrose@nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 21 Primagas Energie GmbH & Co. KG vom 09.06.2020 | |
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |
| Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes. | |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 22 | Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming vom 17.06.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren. Auf Seite 7 f. der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wurden die regionalplanerischen Belange zutreffend dargestellt. Zur Zeit gibt es keine ergänzenden Hinweise. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |
| 23 | Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 25.06.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 02.06.2020, eingegangen beim Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) am 04. 06. 2020, teile ich Ihnen mit, dass gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen in der vorliegenden Form (Vorentwurf, Stand März 2020) seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |
| 24 | Stadt Baruth/ Mark vom 09.07.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |
| 25 | Stadt Ludwigsfelde vom 02.06.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Für die Beteiligung an den Planverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen möchten wir uns bedanken. Nach der Durchsicht der uns übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zu den Planentwürfen vorgetragen werden. Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |
| 26 | Stadt Trebbin vom 03.07.2020 | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom März 2020 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |
| 27 | Deutsche Telekom Technik GmbH | |
| | Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| | Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen haben wir zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben. | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 28 Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 08.06.2020 | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Grundsätzlich sind die Bedingungen zur Sicherung der Gewässerunterhaltung nach §§ 78 ff. BbgWG.</p> <p>Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen.</p> <p>Für die Gewässerunterhaltung ist einseitig ein mindestens 5,00 m breiter Arbeitsstreifen (ab Böschungsoberkante) am Gewässer vorzusehen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen.</p> <p>Hinweis: Unsere Stellungnahme bezieht sich nur auf die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass für die Gewässerunterhaltung ein einseitig mindestens 5,00 m breiter Arbeitsstreifen (ab Böschungsoberkante) am Gewässer vorzusehen und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird bei Betroffenheit in die jeweilige Lfd.-Nr. ergänzt.</p> |

| 29 50hertz Transmission GmbH | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Im Planungsgebiet befindet sich unsere Trafotransportstrecke zum Umspannwerk Thyrow.</p> <p>Die <u>Änderungsbereiche 3, 6, 11, 12 und 14</u> befinden sich im Bereich unserer o. g. Trafotransportstrecke. Für die Maßnahmen gilt, dass der Schwerlastverkehr auch nach der Baumaßnahme uneingeschränkt möglich sein muss. Der Straßenquerschnitt muss unverändert beibehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Bepflanzungen.</p> <p>Für die übrigen Änderungsbereiche können wir mitteilen, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Veränderung des Straßenquerschnittes ist bei der 3. Änderung des FNP nicht vorgesehen.</p> |

| 30 Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 28.07.2020 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt der Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: März 2020) der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> |

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:

1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.
3. Es bestehen derzeit keine Bedenken der zivilen Luftfahrt in meinem Zuständigkeitsbereich gegen den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.
4. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) könnte dem o.g. Vorhaben gegebenenfalls entgegenstehen.

Begründung:

Der im Kartenmaterial dargestellte Geltungsbereich zu dem Vorentwurf (Stand: 30. März 2020) der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen liegt ca. 11,3 km südwestlich vom Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (künftig Flughafen Willy Brandt [BER]) und ca. 9,4 östlich vom Verkehrslandeplatz Schönhagen. Darüber hinaus liegen die Hubschrauber-Sonderlandeplätze Teupitz und Mellensee ca. 5,6 km östlich bzw. 2,2 km westlich des Gesamtgebietes.

Somit befindet sich das Plangebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen.

Durch die geplanten Änderungen ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu erwarten.

Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken der zivilen Luftfahrt in meinem Zuständigkeitsbereich gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.

Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass sich der Geltungsbereich im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen) befindet. Gem. § 18a LuftVG (Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (Bauverbot). Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Nach unverbindlicher Vorprüfung des gesamten Geltungsbereichs im Internet-Webtool des BAF ist der Anlagenschutzbereich derzeit betroffen (Status rot). Diese Vorprüfung wurde eine Höhe für bauliche Anlagen von 10m über Grund zugrunde gelegt. Die abschließende Durchführung einer Prüfung i.V.m. einer Entscheidung des BAF gem. § 18a LuftVG kann die Luftfahrtbehörde erst innerhalb eines späteren Genehmigungsverfahrens veranlassen.

Hinweise:

1. Sollten die Darstellungen im Kartenmaterial und / oder Planzeichnungen geändert werden, reichen Sie die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde bitte erneut zur Prüfung ein.
2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.
3. Aufgrund der Flugplatznähe zum HSLP Mellensee ist ggf. mit Lärmbelästigungen durch den Luftverkehr zu rechnen.
4. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen.
5. Die Beteiligung im o.g. Verfahren gilt nicht als erforderliche luftrechtliche Zustimmung/Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.

Ich bitte um Übergabe eine Abwägungsprotokolls an meine Behörde.

Bauleitplan 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen, hier frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: Stellungnahmen
Auslegungszeitraum: vom 04.06.2020 bis 16.07.2020

| Bürger 1 vom 17.06.2020 | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Als Besitzer der Flurstücke 418, 419, 420 und 421 legen wir Einspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Die Begründung durch den Rechtsbeistand nachgereicht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine konkreten Einwendungen oder Bedenken auf die geplanten Änderungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen benannt werden.</p> |

| Bürger 2 vom 20.06.2020 | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ich erhebe Einspruch gegen den Flächennutzungsplan insbesondere die „3. Änderung des Flächennutzungsplans“ Die Begründung wird nachgereicht. Ich bitte um schriftliche Eingangsbestätigung und Bekanntgabe der Vorgangs-/Eingangsnummer.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine konkreten Einwendungen oder Bedenken auf die geplanten Änderungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen benannt werden.</p> |

| Bürger 3 vom 07.07.2020 | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Trotz mehrmaligen Hinweisen zum FNP wurde auch im Entwurf der 3. Änderung unsere Wohnbaufläche wieder als Wald ausgewiesen. Für uns stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt es sich bei der Wohnfläche um Wald handelt. Nach einem Parzellierungsplan wurden die angrenzenden Grundstücke in den anliegenden Straßen und auch unser Grundstück ist seit 1910 bebaut. Werden die betreffenden Flächen immer so dargestellt, wie sie von der übergeordneten Stelle gebraucht werden? Seit dem 01.04.1960 wurde alles der Landwirtschaft zugeordnet und somit konnten unserer Rechtsvorgänger ihren Besitz nicht mehr individuell nutzen. Jetzt werden die Flächen nach brandenburgischen Bedingungen von Amts wegen als Wald eingestuft und noch schlimmer, als Naturschutzgebiet ausgewiesen, so dass unser Wohnbereich genommen wird. Für uns besteht auch ein Widerspruch zwischen ausgewiesenem FFH-Gebiet und öffentlichen Abgabepflichten. Wir „dürfen“ für ein FFH-Gebiet Steuern und Abgaben an den KMS zahlen. Für uns unverständlich. Wir bitten unsere Bedenken und Hinweise noch einmal abzuwägen und sich bei den Entscheidungen nicht auf die Vorgaben der</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bauleitpläne, hierzu zählt als vorbereitender Bauleitplan auch der Flächennutzungsplan dazu, sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) sind Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen gem. Ziel 5.4 zu vermeiden. Darüber hinaus wäre eine Wohnbauflächenausweisung auch dem Ziel 5.2 des LEP HR nicht zulässig. Danach sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Es ist zwar richtig, dass das benannte Grundstück bebaut ist und daher auch Bestandschutz genießt, jedoch eine Flächenerweiterung im Flächennutzungsplan nicht möglich ist. Zudem kann für die Bestandsgebäude und –grundstücke der § 35 Abs.4 BauGB herangezogen werden. Während der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB die Beeinträchtigungen jeden öffentlichen Belangs entgegengehalten werden kann, werden durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die durch diese</p> |

| | |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>höheren Verwaltungsbehörde zu verlassen.</p> | <p>Vorschrift begünstigten Vorhaben die öffentlichen Belange der Darstellungen des FNP, eines Landschaftsplans, der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung aus der planungsrechtlichen Prüfung gänzlich ausgeblendet, und zwar nach BVerwG, Urt. V. 17.2.2011 – 4C 9.10 auch für den Fall, dass sie dem Vorhaben entgegenstünden, weil es sich wegen des Anknüpfens an vorhandenen Baubestand um eine eigenständige, nicht zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben stehende Vorhabenskategorie handele.</p> |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bürger 4 vom 13.07.2020 | Abwägungsvorschlag |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wir widersprechen fristgerecht dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes wie er derzeit im Rathaus ausliegt.</p> <p>Begründung: Mit der 3. Änderung der FNP Zossen werden diverse Ergänzungen und auch Berichtigungen aufgenommen. Allerdings ist in der Gemarkung Glienick, Flur 5 das Flurstück 177/2 entgegen der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan weiterhin als Wald ausgewiesen. Wir haben 2014 beantragt unser Wochenendhaus in der Dabendorfer Straße 4a, Gemarkung Glienick, Flur 5 Flurstück 177/2 in ein Wohnhaus umnutzen zu können. Dem Antrag hat die Stadt Zossen zugestimmt. Das Verfahren hat sich bei der Unteren Bauaufsicht des Landkreises bis 2018 hingezogen. Dem Antrag konnte mit Verweis auf den zwischenzeitlich beschlossenen FNP (Ausweisung als Wald) nicht entsprochen werden. Der derzeitig ausliegende Vorentwurf der 3. Änderung des FNP Zossen ist dahingehend zu berichtigen/ergänzen, dass das o.g. Flurstück entsprechend der tatsächlichen Nutzung nicht als Wald, sondern als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Das gilt auch für weitere Flurstücke in der Dabendorfer Straße.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bauleitpläne, hierzu zählt als vorbereitender Bauleitplan auch der Flächennutzungsplan dazu, sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) sind Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen gem. Ziel 5.4 zu vermeiden.</p> <p>Darüber hinaus wäre eine Wohnbauflächenausweisung auch dem Ziel 5.2 des LEP HR nicht zulässig. Danach sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.</p> <p>Aufgrund der Außenbereichssituation können hier keine Wohnbauflächen ausgewiesen werden und sind demnach dem Charakter des Gebietes zuzuordnen, welche hier Waldflächen sind.</p> <p>Vorhandene genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.</p> <p>Eine Zulässigkeit wäre nur nach § 35 zu beurteilen.</p> <p>Während der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB die Beeinträchtigungen jeden öffentlichen Belangs entgegengehalten werden kann, werden durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die durch diese Vorschrift begünstigten Vorhaben die öffentlichen Belange der Darstellungen des FNP, eines Landschaftsplans, der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung aus der</p> |

| | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>planungsrechtlichen Prüfung gänzlich ausgeblendet, und zwar nach BVerwG, Urt. V. 17.2.2011 – 4C 9.10 auch für den Fall, dass sie dem Vorhaben entgegenstünden, weil es sich wegen des Anknüpfens an vorhandenen Baubestand um eine eigenständige, nicht zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben stehende Vorhabenskategorie handele.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bürger 5 vom 15.07.2020 | Abwägungsvorschlag |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wir nehmen Bezug zur öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Lfd.-Nr. 1, Ortsteil GT Dabendorf, Berliner Chaussee, nördlicher Bereich, und möchten folgende Stellungnahme abgeben: Der Flächennutzungsplan enthält im Punkt 2.5.1, Laufende Nummer 1 im Abschnitt „Naturschutzrecht/Schutzgebiete“ keine eindeutige Festlegung zum zukünftigen Status der bisher als Fläche für Landwirtschaft genutzten Restfläche des Ackers: Die Öffnung des Status dieses Teilbereiches als Fläche für Landwirtschaft oder eine mögliche Klärung, ob hier „ggf. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ möglich seien, schafft Klarheit und gefährdet unter Umständen die erwünschte Zielsetzung im Hinblick auf eine geplante Teilbebauung inkl. einer Pufferzone zum FFH-Gebiet. Deshalb sollten vor der 3. Änderung des Flächennutzungsplans- und nicht erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – die ackerwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und entsprechend dem Prüfungsergebnis festgelegt werden.</p> <p>Hierzu sollten neben dem Flächennutzungsplan genannten Eigentümer der Ackerfläche, der Stadt Zossen und dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming unbedingt im Vorfeld auch das Umweltamt des Landkreises Teltow Fläming sowie unabhängige Umweltschutzverbände hinzugezogen werden. Nur so können Konflikte mit dem Natur- und Artenschutz rechtzeitig erkannt und unter Beachtung der Schutzvorschriften für Flora-Fauna-Habitat eine weitere Entwicklung des o.a. Gebietes entwickelt werden. Wir möchten in diesem Zusammenhang daran</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lfd.-Nr. wird aus dem Verfahren der 3. Änderung herausgenommen und zurückgestellt.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>erinnern, dass die Änderung des 2. Flächennutzungsplans in Bezug auf dieses Gebiet aufgrund ebenjener Gründe nach weiteren Überprüfungen bzw. Untersuchungen aus dem Verfahren herausgenommen wurde, wie es Ihre Behörde mitgeteilt hat.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Einrichtung einer Pufferzone, um dem wertvollen FFH-Gebiet den größtmöglichen Schutz zukommen zu lassen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung bitten wir höflich um Rückantwort.</p> | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| Bürger 6 vom 12.07.2020 | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wir nehmen Bezug auf die Begründung zum Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Erschließung ist über das angrenzende Wohngebiet über die Zuwegung Amselweg (Eigentum der Stadt Zossen) gegeben. Auch die weitere Zuwegung zu dem Flurstück 780 ist über das Wegeflurstück 781 gegeben.</p> <p>Ebenfalls liegen alle nötigen Medien (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) in dem angrenzenden Amselweg an und können einfach erweitert werden.</p> <p>Die angrenzende Gärtnerei (Wosch GbR), die sich auf dem Flurstück 725 befindet, stellt kein Hindernis da. Die Umwandlung der Flächen trägt unter anderem eher zum Erhalt der Gärtnerei bei, da so auch die Weiterführung des Betriebes durch [REDACTED] gesichert wird. Abstandsflächen werden nach der Brandenburgischen Bauordnung ebenfalls eingehalten.</p> <p>In der ersten Phase ist ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 780 zur eigenen Nutzung geplant. Diese Planung wurde bereits über eine Bauvoranfrage (Aktenz.: 63/01/01813/17) am 02.06.2017 bei der Unteren Baufsicht- und Denkmalschutzbehörde, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde eingereicht. Diese Bauvoranfrage wurde mit nichtigen Gründen abgelehnt, welche bereits alle widerlegt wurden.</p> <p>In der zweiten Planphase soll ein weiteres Flurstück für [REDACTED] Erschlossen werden, welche ebenfalls eine Zuwegung über das Wegeflurstück 781 erhält.</p> <p>Abschließend gehen wir davon aus, dass dem Antrag vom 15.04.2018 bei der Stadt Zossen stattgegeben wird und in der 3. Änderung vom</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lfd-Nr. 14 wird wieder ins Planverfahren aufgenommen.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------|--|
| Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen wird. | |
|-------------------------------------------------------|--|

| Bürger 7 vom 16.07.2020 | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ich beziehe mich auf die in der Stadtverwaltung Zossen öffentlich aushängende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) als Vorentwurf der Stadt Zossen, hier speziell auf die laufende Nummer 31. Ich selbst bin Eigentümer des Grundstückes Neuhofer Weg 3, welches im derzeitigen FNP als Wald- und Ackerfläche (bzw. Grünfläche) ausgewiesen ist, was aber mit der jahrelangen Nutzung als Wohn- und Erholungsfläche nicht übereinstimmt.</p> <p>Bereits im Entwurf des FNP der Stadt Zossen vom 28.10.2013 wurde diese Fläche als Wohnbaugebiet ausgewiesen (Ifd.Nr. 27). Die Begründung damals: „Das Ziel der Stadt ist die Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Seenähe und die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Ebenso dem Ziel auch den Stadtbereich dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlich Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.“</p> <p>Mit Bescheid vom 12.12.2013 wurden die Anlieger des Neuhofer Weg an den Kosten für die Verbesserung der Fahrbahn und Oberflächenentwässerung für die Straße beteiligt, welche als Hupterschließungsstraße im Schreiben betitelt wird. Die Kosten beinhalteten auch Anteile für die Straßenbeleuchtung bei einer reinen Nutzung als Waldgebiet wäre dies so nicht erfolgt und auch damals wurde der Neuhofer Weg schon für Wohn- und Erholungszwecke genutzt. Ebenso wurden die Eigentümer am Neuhofer Weg mit erheblicher Kostenübernahme beteiligt an den Maßnahmen im Rahmen des Ausbaus der Wasserversorgung durch den Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS).</p> <p>Die Passage „Das Ziel der Stadt ist die Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Seenähe und die Erweiterung der vorhandenen</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, kann aber aufgrund der Ziele der Raumordnung und des Naturschutzes, hier Landschaftsschutzgebiet nicht als Wohnbaufläche aufgenommen werden. Bereits während des Aufstellungsverfahrens zum FNP (2013) und zur 2. Änderung des FNP (2018) wurden von Seiten der Behörden erhebliche Bedenken zur Ausweisung von Wohnbauflächen geäußert.</p> <p>Die Änderungsfläche befindet sich östlich des Neuhofer Weges. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Fläche als Wald dar. Zu dem befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“.</p> <p>Es ist richtig, dass in der vergangenen Verfahren mehrfach versucht wurde, diese Flächen als Wohnbauflächen auszuweisen und entsprechendem dem Charakter des Gebiets eine maßvolles Erweiterung des Siedlungsbereiches zu erreichen. Dabei wurde angestrebt, die Bestandsituation zu sichern. Insbesondere wird hier bezüglich der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) darauf verwiesen, dass die Bauleitplanung im LSG grundsätzlich möglich ist. Steht der Inhalt eines Bauleitplans jedoch im Widerspruch zu den Regelungen einer LSG-Verordnung ist er unwirksam. Widersprechen geplante bauliche oder sonstige Nutzungen dem Schutzzweck des betroffenen LSG, kann der Ordnungsgeber jedoch in Ausnahmefällen den Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans zustimmen. Die Zustimmung hat zur Folge, dass auf den entsprechenden Flächen die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-Verordnung nicht mehr gelten. Auch wird darauf verwiesen, dass die Darstellungen eines Bauleitplans nicht der LSG-Verordnung widersprechen, sondern nur das konkrete Bauvorhaben. Da es sich hier lediglich um eine Bestandssicherung handelt, wäre in der nachfolgenden Planungsebene (hier im Baugenehmigungsverfahren) die Verordnung des LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ zu beachten und anzuwenden. Bei</p> |

Wohnbebauung zu erreichen.“ Findet sich auch im Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des FNP im Juni 2018, hier für das angrenzende Gebiet der Wünsdorfer Seestraße (Ifd.-Nr. 3).

In der 2. Änderung des FNP waren im Bereich Neuhofer Weg Umwidmungen vorgesehen, von Flächen die damals Wald- und Ackerflächen waren und danach als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollten, so die laufenden Nummern 3 und 4 und bzw. Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Freizeit/Erholung die Ifd.-Nr. 5. Die Grundstücke Neuhofer Wege mit den Hausnummern 3-13 liegen zwischen den zu ändernden Gebieten (Ifd. Nr. 3-5) wurden aber in der 2. Änderung nicht berücksichtigt. Es wurde von mir damals schon Widerspruch mit Schreiben vom 31.08.2017 (Fax) eingelegt, welcher leider unbeantwortet blieb. Ich bezog mich auch auf den Beschluss mit der Nr. 104/15, veröffentlicht im Amtsblatt 1/2016 der Stadt Zossen, in dem die Stadtverordnetenversammlung beschlossen hatte, die Grundstücke des Neuhofer Weg als Wohnbaufläche auszuweisen, wie es im Entwurf zum FNP 2013 schon geplant war.

Die tatsächliche langjährige Nutzung der Grundstücke des Neuhofer Wegs als Wohn- und Erholungsgrundstücke widerspricht der geplanten Eintragung Wald im Flächennutzungsplan. Die Festlegung „Wald“ bewirkt einen starken Eingriff in das Eigentum und entwertet dieses.

Das gesamte Gebiet entspricht in seiner Nutzung und aufstehenden Bebauung, einschließlich etlicher neuzeitlich genehmigter Neubebauungen einem zusammenhängenden Wohngebiet. Das Grundstück Neuhofer Weg 3, einschließlich der vorhandenen Bebauung stellt den Anschluss einer vorhandenen Siedlungsbebauung dar, welche sich von der Wünsdorfer Seestraße bis zum Neuhofer Weg 13-03 erstreckt. Von einer Splittersiedlung im Außenbereich kann daher keine Rede sein, vielmehr handelt es sich städtebaulich um eine geschlossene Siedlung im Sinne eines Wohngebietes.

Insofern bitte ich darum die laufende Nr. 31 in der 3. Änderung des FNP weiter zu verfolgen und dieses Gebietes zukünftig wie geplant als

möglichen geplanten baulichen oder sonstigen Nutzungen ist eine Zustimmung vom Verordnungsgeber einzuholen. Dies wurde jedoch mehrfach von den Behörden abgelehnt, so dass eine Zustimmung einer Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht in Aussicht gestellt wurde.

Des Weiteren besteht hier ein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung, auch wenn es sich um eine Bestandssicherung der baulichen Anlagen innerhalb des LSG halten würde, würde nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Splittersiedlung entstehen lassen.

Gem. Ziel Z 5.4 des LEP HR sind Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden. Aus diesem Grund wird die Änderungsfläche mit **der Ifd.-Nr. 31 nicht weiter verfolgt.**

Grundsätzlich sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Wohnbaufläche im FNP auszuweisen, mindestens aber die langjährige Nutzung als Erholungsgebiet zu kennzeichnen. Die Bezeichnung Wald ist schon mangels Vorhandensein von vielen zusammenstehenden Bäumen nicht gerechtfertigt und dies entspricht auch nicht den in der letzten Zeit erteilten Baugenehmigungen, auch zu Wohnzwecken, in diesem Gebiet.</p> | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| Bürger 8 vom 16.07.2020 | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Hiermit erheben wir gegen die Aufstellung der „3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen“ „Siedlung am Wasserfließ“; Vorentwurf vom März 2020 fristgerecht die nachfolgenden Einwendungen.</p> <p>Weiterhin lehnen wir die 3. Änderung des FNP ab und beantragen, das Verfahren einzustellen oder ersatzweise nach unseren Einwendungen und Vorschlägen zu ändern.</p> <p>Zu 2.5.20 Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche): Hinsichtlich der Flächengröße im Text (0,1 ha) und in der Tabelle (0,3 ha) ergibt sich ein Unterschied. Die textliche Begründung für die Änderung des FNP sagt aus, dass dies nur eine korrigierende Darstellung der Bestandssituation sei. Eine Korrektur des FNP, bezogen auf die Bestandslage, ist u.E nur dann zulässig, wenn hierfür auch eine Rechtsgrundlage in Form eines Bebauungsplans o.ä. existiert. Sofern diese Rechtsgrundlage nicht existiert: beantragen wir diese Änderung des FNP nicht vorzunehmen, da hierdurch, ohne erkennbare Rechtsgrundlage, die Legalisierung eines vorhandenen Bestandbaus, u.U. im Nachhinein, vorgenommen werden soll.</p> <p>Zu 2.5.21 Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche): Der textlichen Darstellung, dass die Stadt für den Änderungsbereich einen Bebauungsplan aufstellt, muss widersprochen werden. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Änderungsfläche und die – bereits als Wohngebiet ausgewiesene – Fläche zur Thomas-Müntzer-Str. hin. Weiterhin muss der Begründung, dass ohne eine Überplanung des Bereichs keine Änderung des derzeitigen</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Lfd.-Nr. 20: Nach der Bestandsituation sind die Flächen im rückwärtigen Raum der vorhandenen Bushalle bereits versiegelt. Daher wird aufgrund dessen der FNP an dieser Stelle korrigiert.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erste Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.</p> <p>Zu Lfd.-Nr. 21: Die Stadt Zossen hat für die Änderungsfläche den Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ aufgestellt. Die Veranlassung des Bebauungsplanes der Stadt Zossen begründet sich auf das eingeschränkte Bauland im Stadtgebiet. Gegenüber des Änderungsbereiches entstand Ende der 90er-Jahre das Wohngebiet Johnepark. Der Änderungsbereich des FNP stellt</p> |

Zustands erreicht werden kann, widersprochen werden. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind bereits ohne Änderung des FNP und ohne gültigen Bebauungsplan abgebrochen worden.

Wir beantragen die in Lfd.-Nr. 21 dargestellte Änderung des FNP abzulehnen.

Begründung:

1. Eine hohe Bautiefen im Gelände erfordert zusätzliche Erschließungsarbeiten (Medien, Trink- und Abwasser, Strom, Zuwegung, zusätzliche Bewegungsflächen für Rettungskräfte, Parkplätze, Einrichtungen für Erholung und Freizeit, etc.) und erhöhen beträchtlich die Kosten für Erwerber/Mieter und – da teilweise in den Händen oder durch die öffentliche Hand zu realisieren – auch für die Stadt Zossen.
2. Punkt 1 führt in direkter Folge zu nicht mehr marktgerechten Preisen, wodurch ein Verkauf oder eine Vermietung zusätzlich erschwert wird.
3. Weiterhin führt eine hohe Bautiefe zu einer hohen Anwohnerkonzentration, die wir ebenfalls als ortsuntypisch ansehen und im Allgemeinen auch verkehrstechnisch, wegen der ungenügenden öffentlichen Verkehrsanbindung, für problematisch halten.
4. Es werden durch eine hohe Bewohnerdichte wieder weitere Vorgaben durch die Bebauungsplanung notwendig werden, die wiederum die Kosten in die Erschließung und Bebauung in die Höhe treiben werden.

Aus diesen Gründen sind u.E. hohe Bautiefen wie in diesem Fall zu vermeiden und die Schaffung von neuen Bauflächen vorwiegend Straßenbegleitend (maximale Bautiefe von zwei Wohneinheiten) auszuführen. Diese Form der Erschließung kann auch als ortsüblich angesehen werden und führt nicht zu einer Zersiedlung der Flächen, wie in diesem Fall.

Wir stellen deshalb den Antrag die Fläche unter lfd.-Nr. 21 zu renaturieren.

Sollte unsrem Antrag auf Ablehnung der Änderung zu der lfd.-Nr. 21 nicht entsprochen werden, so beantragen wir alle Flächen nördlich bzw. Westlich der Thomas-Müntzer

einen städtebaulichen Missstand dar, der ohne eine Überplanung weiterhin bestehen bleibe (ehemalige Fläche für die Tierhaltung, Ruinen).

Im Parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan können alle öffentliche Belange ausgeräumt werden.

Hier erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes. Darüber gilt sinngemäß, das Planungssystem, wie es oben zur Lfd.-Nr. 20 beschrieben wurde.

Zu Lfd.-Nr. 22:

Nicht Bestandteil der 3. Änderung des FNP.

Daher Kein Abwägungsbelang.

Hinweis:

In der Begründung erfolgt ein entsprechender Hinweis, in einem gesonderten Kapitel, zur geplanten Straßenführung.

Zu Lfd.-Nr. 23:

Hierzu wird Parallel ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt. Hier erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes. Darüber gilt sinngemäß, das Planungssystem, wie es oben zur Lfd.-Nr. 20 beschrieben wurde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und der bereits damaligen genutzten Sportfläche besteht ein zunehmendes Interesse diese Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Entsprechend dem Charakter der Umgebung soll das Plangebiet entwickelt werden. Die Flächen liegen an den Rändern von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und entsprechen der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht vollziehen soll. Der Bebauungsplan soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten. Es sollen Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² entstehen.

Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes sind dabei insbesondere die öffentlichen Belange des Natur- und Immissionsschutzes zu berücksichtigen

(Verweis der Beachtung der LSG-Betroffenheit im Bebauungsplanverfahren und der

Str. die heute bereits als Bau- oder Mischgebiet ausgewiesen werden auf die gleiche Bautiefe wie in der Lfd.-Nr. 21 zu erweitern.

Begründung:

Auf den Grundflächen nördlich bzw. westlich der Thomas-Müntzer-Str. ist einheitlich eine Bebauungstiefe von ca. 60m festgelegt. Für die Lfd.-Nr. 21 der Änderung des FNP wird jetzt eine wesentlich größere Bebauungstiefe festgelegt. Dies stellt eine einseitige und willkürliche Bevorzugung des oder der Eigentümer(s) dieser Grundfläche dar. Daher muss zur Wiederherstellung des Gleichheitsgrundsatzes für alle Grundstücke nördlich bzw. westlich der Thomas-Müntzer-Str. die gleiche Bebauungstiefe wie unter der Lfd.-Nr. 21 gelten. Ausgenommen hiervon sind lediglich Flächen, die aufgrund ihrer besonderen Status (z.B. Landschaftsschutzgebiete etc.) nicht als Bau- bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden können. Dieses Vorgehen entspricht auch der Intention der Stadt weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen.

Zu 2.5.22 Lfd.-Nr. 22 (Verkehrsfläche, keine Änderung)

Der Lfd.Nr. 22 ist ein Plan zur neuen Straßenführung, der in Folge des Umbaus des Bahnübergangs in der Thomas-Müntzer-Str. umgesetzt werden soll, beigefügt. Bezüglich des FNP soll keine Änderung bzgl. der veränderten Straßenführung und des Brückenneubaus vorgenommen werden, das die Abbildungsschärfe des FNP diese nicht gestattet. Insofern stellt sich die Frage, wieso dieser bisher unbekannt und damit nicht veröffentlichte Planungsentwurf der Deutschen Bahn in diesem Zusammenhang in der Begründung der Änderungen des FNP aufgeführt wird.

Wir beantragen daher, dass die Stadt Zossen, die ihr bisher bekannten Planungsunterlagen der Deutschen Bahn bzgl. des Ausbaus der Dresdner Bahnstrecke allgemein zugänglich macht. Dies schließt insbesondere die Planungen für die neue Straßenführung und den Brückenbau in der Thomas-Müntzer-Str. ein. Aus dem Plan ist u.E. ersichtlich das der Brückenbau und die neue Straßenführung zu

geschützten Biotop, Waldflächen sowie der Immissionskonflikte).

Das Bebauungsplanverfahren ruht zurzeit bis anzunehmen ist, dass die Planungsarbeiten sich im FNP nicht mehr ändern.

Eine hohe Bewohnerdichte kann innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Vorentwurf) Bauweisen in Form von Einzel- bzw. Doppelhäuser definieren und dies auch weiteres Planungsziel des Bebauungsplanes ist. Renaturierungsmaßnahmen der benannten Flächen werden in der nachfolgenden Planungsebene geprüft.

Eine Beantragung, dass alle Flächen südlich bzw. östlich der Thomas-Müntzer-Str. die heute bereits als Baugebiet ausgewiesen sind, die gleiche Bautiefe wie in der Lfd.-Nr. 23 dargestellt, angepasst werden, wird abgelehnt. Zum einen sind in den hinteren Bereichen der vorhandenen Wohnbauflächen festgelegte Maßnahmenflächen, die der Entwicklung, dem Schutz und der Pflege von Natur und Landschaft dienen und zum anderen handelt es sich bei der Änderungsfläche um eine derzeit nicht mehr genutzte und ehemaligen Sportplatz (Brachfläche) die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Davon kann von den rückwärtigen Flächen der vorhandenen Wohnbauflächen südlich und östlich der Thomas-Müntzer-Straße nicht ausgegangen werden.

massiven Beeinträchtigungen der direkten Anwohner der Thomas-Müntzer-Str. führen wird. Weiterhin ist festzustellen, dass die neue Straßenführung und der Brückenbau nur durch die Nutzung von öffentlichen Flächen nicht möglich ist und das auch private Flächen der Anwohner mit einbezogen werden müssen. Hierzu sind dann Ankäufe oder ggf. auch Enteignungen durch den Baulastträger zu erwarten.

Wir beantragen weiterhin die direkten Anwohner, die durch diese Maßnahme betroffen sind, unmittelbar in die weitere Planung und Entscheidungsfindung mit einzubinden.

Zu 2.5.23 Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)

Wir beantragen die Änderung zu der Lfd.-Nr.23 des abzulehnen.

Begründung:

Bzgl. der Bebauungstiefe gelten die gleichen Vorbehalte wie für den Lfd.-Nr. 21 des FNP.

1. Eine hohe Bautiefen im Gelände erfordert zusätzliche Erschließungsarbeiten (Medien, Trink- und Abwasser, Strom, Zuwegung, zusätzliche Bewegungsflächen für Rettungskräfte, Parkplätze, Einrichtungen für Erholung und Freizeit, etc.) und erhöhen beträchtlich die Kosten für Erwerber/Mieter und – da teilweise in den Händen oder durch die öffentliche Hand zu realisieren – auch für die Stadt Zossen.
2. Punkt 1 führt in direkter Folge zu nicht mehr marktgerechten Preisen, wodurch ein Verkauf oder eine Vermietung zusätzlich erschwert wird.
3. Weiterhin führt eine hohe Bautiefe zu einer hohen Anwohnerkonzentration, die wir ebenfalls als ortsuntypisch ansehen und im Allgemeinen auch verkehrstechnisch, wegen der ungenügenden öffentlichen Verkehrsanbindung, für problematisch halten.
4. Es werden durch eine hohe Bewohnerdichte wieder weitere Vorgaben durch die Bebauungsplanung notwendig werden, die wiederum die Kosten in die Erschließung und Bebauung in die Höhe treiben werden.

Aus diesen Gründen sind u.E. hohe Bautiefen wie in diesem Fall zu vermeiden und die Schaffung von neuen Bauflächen vorwiegend Straßenbegleitend (max. Bautiefe von zwei Wohneinheiten) ausführen. Diese Form der Erschließung kann auch als ortsüblich angesehen werden und führt nicht zu einer Zersiedlung der Flächen, wie in diesem Fall. Unseres Erachtens sind durch Auflagen im Bebauungsplan die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht dauerhaft zu schützen. Bedingt durch die hohe Anwohnerkonzentration wird es zwangsläufig zu negativen Beeinflussungen des Nahbereichs durch die Anwohner kommen. Insbesondere Kindern wird es kaum zu erklären sein, was sie nun in der direkten Umgebung ihres Wohnortes tun dürfen und was nicht. Eine Gewährleistung des Arten- und Naturschutzes in diesem Nahumfeld werden auf jeden Fall die Kosten für die Käufer oder Mieter in die Höhe treiben, was zu nicht marktgerechten Preisen führen wird. Weiterhin sehen wir in der ungeschützten Bahntrasse in unmittelbarer Umgebung (teilweise keine 180m entfernt) ein hohes Risiko für Leib und Leben. Wir hatten bereits in unseren Anmerkungen zu dem Bebauungsplan „Wohn am Alten Sportplatz“ unsere Bedenken bzgl. der Bewertung des Immissionsschutzes geäußert. Alle Bewertungen basieren auf den heutigen Grundlagen. Weder der Neubau des Bahnüberganges (Brückenneubau und neue Straßenführung) noch die Veränderung auf der Schiene nach Abschluss der Erneuerung der Dresdner Bahnstrecke (höheres Tempo aller Züge – heute wird in diesem Streckenabschnitt nur 30 km/h gefahren, und ein erhöhtes Zugaufkommen) und der irgendwann wieder einsetzende Flugverkehr (insbesondere nach Eröffnung des BER) werden berücksichtigt. Nach unseren subjektiven Beobachtungen sind bereits heute weder der Straßenlärm noch die Geräuschentwicklung des Schienenverkehrs zu tolerieren. Insbesondere der nächtliche Güterverkehr auf der Schiene hat seine besonderen Qualitäten, die z.B. eine Unterhaltung in rund 400m Entfernung verstummen lässt!

Wir stellen deshalb den Antrag die Fläche unter der lfd. Nr. 23, wie bisher vorgesehen, zu renaturieren.

Sollte unsrem Antrag auf Ablehnung der Änderung zu der Lfd.-Nr. 23 nicht entsprochen werden , so **beantragen wir alle Flächen südlich bzw. östlich der Thomas-Müntzer-Str. die heute bereits als Baugebiet ausgewiesen werden auf die gleiche Bautiefe wie in der Lfd.-Nr. 23 zu erweitern.**

Begründung:

Auf den Grundflächen südlich bzw. östlich der Thomas-Müntzer-Str. ist einheitlich eine Bebauungstiefe von ca. 40 bis 60 m (im Fall Johnepark wesentlich mehr) festgelegt. Für die Lfd.-Nr. 23 der Änderung des FNP wird jetzt eine wesentlich größere Bebauungstiefe festgelegt. Dies stellt eine einseitige und willkürliche Bevorzugung des oder der Eigentümer(s) dieser Grundfläche dar. Daher muss zur Wiederherstellung des Gleichheitsgrundsatzes für alle Grundstücke südlich bzw. östlich der Thomas-Müntzer-Str. die gleiche Bebauungstiefe wie unter Lfd.-Nr. 23 gelten. Ausgenommen hiervon sind lediglich Flächen, die aufgrund ihrer besonderen Status (z.B. Landschaftsschutzgebiete etc.) nicht als Baugebiet ausgewiesen werden können. Dieses Vorgehen entspricht auch der Intention der Stadt weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Stellungnahme der SVV und dem Bauausschuss der Stadt Zossen für ihrer eigenen Meinungsbildung zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren, sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des weiteren Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse einzubringen.

| Bürger 9 vom 22.07.2020 | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wir sind Besitzer des o.g. Grundstückes Neuhofer Weg 5 und erheben Widerspruch gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen mit folgender Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Planzeichnung entspricht nicht dem derzeitigen Stand. Die Kartengrundlage stammt von vor 2008. Beweis: Die | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungsfläche befindet sich östlich des Neuhofer Weges. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Fläche als Wald dar. Zu dem befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Brücke auf dem Neuhofer Weg hat noch den alten Verlauf des Verbindungsgrabens vom Wolziger See zum Wünsdorfer See (peinlich).</p> <p>2. Dem zur Folge ist die neue gebaute Haupterschließungsstraße zwischen Wünsdorf und Neuhof nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes.</p> <p>3. Dennoch mussten wir als Anlieger (Wochenendgrundstück) sowohl für die Kosten der Haupterschließungsstraße als auch für den Zwangsanschluss der Straßenbeleuchtung und Wasser aufkommen. Es wurde uns eine Aufwertung der Grundstücke versprochen.</p> <p>Des Weiteren wurden wir, auf Grund der Satzung der Stadt Zossen verpflichtet, den Winterdienst zu übernehmen. Die Prüfung zur Festlegung einer 30 km/h Zone (auf Grund fehlender Fußgängerwege) wurde uns zugesagt. Auf Anfrage bei der Kreisverwaltung Teltow-Fläming wurde jedoch vom Verkehrsausschuss der Stadt Zossen weder eine Kommunikation geführt noch ein Antrag gestellt.</p> <p>4. Um die Haupterschließungsstraße bauen zu können wurden wir (die Eigentümergemeinschaft) aufgefordert, der Stadt 230 qm von unserem gemeinsamen Grundstück zu verkaufen (siehe Gestattungsvertrag vom 05.03.2008). Auf mehrere Anfragen bezüglich einer Entschädigung, wie sie im Gestattungsvertrag festgelegt wurde, erfolgte nicht einmal eine Antwort noch ist eine Zahlung erfolgt. Da die Stadt Zossen die Straße in Besitz genommen hat, ist sich auch Anlieger der Haupterschließungsstraße und selbst für den Winterdienst zuständig.</p> <p>5. Der Ausbau der Schnellstrecke 220 km/h durch die Deutsche Bahn AG und der Bau der Haupterschließungsstraße mit 50 km/h stehen im Widerspruch zu einem Landschaftsschutzgebiet. Es ist unverständlich, dieses Gebiet aus dem Flächennutzungsplan auszuschließen.</p> <p>Sehr geehrte Frau Schwarzweller, wir möchten Sie um Prüfung der dargelegten Fakten bitten</p> | <p>und Luckenwalder Heide“.</p> <p>Es ist richtig, dass in der vergangenen Verfahren mehrfach versucht wurde, diese Flächen als Wohnbauflächen auszuweisen und entsprechendem dem Charakter des Gebiets eine maßvolles Erweiterung des Siedlungsbereiches zu erreichen. Dabei wurde angestrebt, die Bestandsituation zu sichern. Insbesondere wird hier bezüglich der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) darauf verwiesen, dass die Bauleitplanung im LSG grundsätzlich möglich ist. Steht der Inhalt eines Bauleitplans jedoch im Widerspruch zu den Regelungen einer LSG-Verordnung ist er unwirksam. Widersprechen geplante bauliche oder sonstige Nutzungen dem Schutzzweck des betroffenen LSG, kann der Ordnungsgeber jedoch in Ausnahmefällen den Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans zustimmen. Die Zustimmung hat zur Folge, dass auf den entsprechenden Flächen die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-Verordnung nicht mehr gelten. Auch wird darauf verwiesen, dass die Darstellungen eines Bauleitplans nicht der LSG-Verordnung widersprechen, sondern nur das konkrete Bauvorhaben. Da es sich hier lediglich um eine Bestandssicherung handelt, wäre in der nachfolgenden Planungsebene (hier im Baugenehmigungsverfahren) die Verordnung des LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ zu beachten und anzuwenden. Bei möglichen geplanten baulichen oder sonstigen Nutzungen ist eine Zustimmung vom Ordnungsgeber einzuholen. Dies wurde jedoch mehrfach von den Behörden abgelehnt, so dass eine Zustimmung einer Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht in Aussicht gestellt wurde.</p> <p>Des Weiteren besteht hier ein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung, auch wenn es sich um eine Bestandssicherung der baulichen Anlagen innerhalb des LSG halten würde, würde nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Splittersiedlung entstehen lassen. Gem. Ziel Z 5.4 des LEP HR sind Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden. Aus diesem Grund wird die Änderungsfläche mit der Lfd.-Nr. 31 nicht weiter verfolgt.</p> <p>Grundsätzlich sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>und uns innerhalb von 3 Wochen eine Antwort zukommen zu lassen bzw. uns einen Gesprächstermin anzubieten. Sollte dies nicht geschehen, werden wir uns an das zuständige Infrastrukturministerium des Landes Brandenburg wenden.</p> | <p>anzupassen.</p> <p>Darüber hinaus kann für die Bestandsgebäude und –grundstücke der § 35 Abs.4 BauGB herangezogen werden. Während der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB die Beeinträchtigungen jeden öffentlichen Belangs entgegengehalten werden kann, werden durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die durch diese Vorschrift begünstigten Vorhaben die öffentlichen Belange der Darstellungen des FNP, eines Landschaftsplans, der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung aus der planungsrechtlichen Prüfung gänzlich ausgeblendet, und zwar nach BVerwG, Urt. V. 17.2.2011 – 4C 9.10 auch für den Fall, dass sie dem Vorhaben entgegenstünden, weil es sich wegen des Anknüpfens an vorhandenen Baubestand um eine eigenständige, nicht zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben stehende Vorhabenskategorie handele.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bürger 10 vom 17.08.2020 | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>zum derzeitigen Entwurf einer dritten Änderung des Flächennutzungsplanes bitten wir um folgende Ergänzung.</p> <p>Im Ortsteil Kallinchen sollen die Flurstücke oberhalb der alten Kaufhalle im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Diese Flurstücke liegen innerhalb des Ortsgebietes, liegen an einer ausgebauten und erschlossenen Strasse und sind in der Vergangenheit bereits als Wohngebiet geplant gewesen.</p> <p>Mit dem Ausbau der Deponie in Schöneiche in den 70 er Jahren wurde auf diesen Flurstücken ein Wohngebiet für die Mitarbeiter der Deponie geplant, diese Wohnanlage wurde dann in Bestensee realisiert.</p> <p>Die Planungsunterlagen für Kallinchen dazu liegen sicherlich noch im Kreisarchiv.</p> <p>Diesen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir am 18.11.2019 in der öffentlichen Ortsbeiratssitzung an den Ortsvorsteher Herrn Schulz übergeben, mit der Bitte ihn an die Stadtverwaltung weiterzuleiten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der nicht eingehaltenen Frist bleibt die Stellungnahme zu nächst unberücksichtigt.</p> <p>Die Aufnahme der Flächen als Änderungsflächen ging in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ein, da der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des FNP bereits am 13. März 2019 gefasst wurde. Demnach weit vor dem Antragsdatum. Der Beschluss umfasste 39 Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen (Beschluss-Nr. 026/19). Bereits in den Beratungs- und Empfehlungsrunden des Bauausschusses vom 13.02.2019 wurden neue Anlagen mit den bis dato eingereichten Änderungsflächen für die 4. Änderung des FNP empfohlen, welche in den nachfolgenden Bauausschüssen (Bericht der Verwaltung) diskutiert wurden. Damit wurde die BV-Nr. 026/19 einstimmig zur Beschlussfassung durch die Stadtversammlung der Stadt Zossen (13. März 2019) empfohlen.</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Aus diversen Anfragen an uns Eigentümer geht hervor, dass es ein großes Interesse zum Bau von Wohnhäusern in Kallinchen und auf unseren Flurstücken gibt.</p> <p>Konkret handelt es sich um die Flurstücke 136/10, 264; 263, 260/5 der Flur 3 im Ortsteil Kallinchen.</p> <p>Ein Teil dieser Fläche wurde von der Stadt Zossen bereits in der Klarstellungssatzung für eine Wohnbebauung ausgewiesen.</p> <p>Ich stelle diesen Antrag stellvertretend für Herrn -----, dem Eigentümer des Flurstückes 136/10.</p> | <p>Auch wenn am 18.11.2019 im Ortsbeirat, die Flächen mit den Flurstücken 263; 264; 260/5 und 136/10 der Flur 3 in Kallinchen für eine Aufnahme in die 3. Änderung des FNP als Wohnbaufläche befürwortet wurde, so sind diese auch in den nachfolgenden Ausschüssen, zu mindestens im Bauausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung einzubringen. Bis zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und frühzeitigen öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des FNP ist dies aus Verwaltungssicht nicht erfolgt.</p> <p>Allerdings prüft die Stadt Zossen, ob die Fläche für ein Bebauungsplanverfahren in Betracht kommt. Beispielsweise kann es zielführend sein, einen Bebauungsplan aufzustellen und im Zuge des o.g. 4. Änderungsverfahrens des FNP für diesen Bereich aufzunehmen.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bürger 11 vom 27.12.2020 | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Mit Schreiben vom 20.06.2020 habe ich Einspruch gegen den Flächennutzungsplan erhoben.</p> <p>Sie weisen in Ihrem Flächennutzungsplan im Bereich der Gerichtsstraße in Richtung der ehemaligen Mülldeponie und in Richtung der Dellbrücker Str. eine sogenannte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ aus. Gleichzeitig erlauben Sie Bebauungen auf der ehemaligen Deponiefläche Gerichtsstraße 20 auf einer Fläche bei der Zeitzeugen von einer Hausmülldeponie in den Nachkriegsjahren berichten.</p> <p>Zudem wird angrenzende an die „Schutzzone“ das Baugebiet mehrfach erweitert siehe lfd. No. 18 des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die obige „Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Umwelt“ betrifft beide in meinem Besitz befindlichen Grundstücke beginnend an der Gerichtstrasse 21b.</p> <p>Die Ausweisung der Fläche stellt eine willkürliche und unbegründete Nutzungseinschränkung meines Eigentums dar. Die Nutzungseinschränkung ist weder mit mir besprochen noch liegt Ihnen mein Einverständnis zu dieser Nutzungsumwandlung</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der nicht eingehaltenen Frist bei Abgabe der Stellenahme, bleibt diese zu nächst unberücksichtigt.</p> <p>Herleitung der festgesetzten Maßnahmenfläche: Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept zeigt, dass im Planungsraum der Stadt Zossen zahlreiche Flächen durch geeignete Ersatzmaßnahmen in ihrer Funktion für die einzelnen Schutzgüter aufgewertet werden könnten. Um die Auswahl der Ersatzmaßnahmen für die folgenden Eingriffs- Ausgleichsplanungen zu erleichtern, traf der Landschaftsplan eine Vorauswahl. Zur Übernahme in den Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dem Eingriff entsprechende Anzahl von Ersatzflächen zu empfehlen.</p> <p>In den Themenkarten I, J, K wurden bei der Aufstellung des Landschaftsplanes ausgewählte Maßnahmen dargestellt.</p> <p>Andere kleinflächige Maßnahmen, die ebenso als Ersatz geeignet sind, sind eher lineare bzw. punktuelle Maßnahmen, wie z.B. die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit in Fließgewässern, die Entwicklung von naturnahen mehrschichtigen Waldinnen- und Waldaußenrändern sowie die Anlage von Hecken und Baumreihen oder Alleen.</p> <p>Daraufhin wurde die Fläche als Kompensationsfläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zur Sicherstellung von offenen und unbebauten Flächen für den Biotopverbund festgelegt.</p> <p>Dabei handelt es sich um Flächen, die durch eine anthropogene Nutzung Natur und Landschaft entzogen wurden und überwiegend aufgelassen wurden.</p> |

vor. Notariell ist das landwirtschaftliche Nutzfläche. Dieser Nutzungsveränderung widerspreche ich entschieden.

Anschließend ist diese Fläche schon längere Zeit so ausgewiesen. Das ist umso verwunderlicher, als dass zu keinem Zeitpunkt die Stadt mich als Grundstückseigentümer und Betroffenen von der Entwertung meines Grundstückes in Kenntnis gesetzt hat oder Kontakt aufgenommen hat.

Es ist aus der Deklaration nicht ersichtlich, was geschützt werden soll...ich sehe nur immer Hunde und Hundebesitzer, die auf dem Trampelpfad der Grundstücke ihre Hinterlassenschaften in Form von Hundekot und Müll hinterlassen. Das Grundstück ist somit nicht einmal als Wiese landwirtschaftlich nutzbar. Bauern lehnen es ab, diese von Hundekot verseuchte Wiese zu mähen und zu pflegen.

Ich mähe diese Fläche im Sinne des Landschaftsschutzes 1x pro Jahr ein. Auf dem Grundstück im hinteren Bereich befindet sich zudem KEIN einziger Baum. Die Fläche wurde in DDR Zeiten als Getreideanbaufläche genutzt. Es ist mir nicht nachvollziehbar was eine normale Wiese als Schutzfläche soll.

Ich frage mich, was eine Schutzzone sein soll, wenn heute Hundebesitzer Ihre frei herumlaufen lassen können und diese ungehindert Wildtiere wie Hasen oder Rehen jagen dürfen. Spricht man diese Zeitgenossen an, bekommt man nur Beleidigungen zu hören. Spricht man die Hundebesitzer auf die Hinterlassenschaften Ihrer Hunde an, so werden diese patzig und betonen dass Ihre Hunde ohne Leine beliebig die Gegend vollkoten dürfen. Der Zutritt zu meinem Grundstück sei ja nicht untersagt. Davon habe ich bislang stets Abstand genommen.

Sie können die Fläche nur dann als Schutzzone ausweisen, wenn diese Flächen sich in Ihrem Besitz befinden. Nachdem die Flächen sich in meinem Besitz befinden können Sie mir gerne ein Angebot über den Kauf unterbreiten. Zudem werde ich die Flächen zum Gartenbau nutzen, um weitere Lavendelhecken sowie

In Nähe von Lagerstätten, Gewerbeflächen oder – brachen entstanden ruderale Biotope, die je nach Art der Störung durch den Menschen eine geringe biologische Aktivität aufweisen. Ein großer Anteil dieser anthropogenen Rohbodenstandorte oder Ruderaffuren wurde im Umfeld der Deponie Schöneicher Plan ausgewiesen.

Ziel ist hier die Sicherung dieser Flächen für die Entwicklung zu Lebensräumen der Arten der Rohbodenstandorte, die je nach Standortverhältnissen einen breiten Spielraum an Biotopentwicklungsmöglichkeiten erwarten lassen. Es wird hier je Einzelfläche und flurstücksscharf die Verfügbarkeit der Flächen zu entscheiden sein, bevor eine Kompensation vorgenommen werden kann. Zur Eignung als Kompensationsfläche muss ein Aufwertungspotenzial nachweisbar sein (gemäß HVE, MLUV 2009).

Die getroffene Festlegung sichert daher ihren jetzigen Bestand (Bäume und Hecken), so dass hier keine nachteiligen Auswirkungen entstehen. Des Weiteren ist eine weitere Bepflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche nicht verboten.

Der Flächennutzungsplan stellt jedoch auch weiterhin die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Genehmigung für eine Einfriedung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Einzäunung hätte weitere positive Auswirkungen auf die Sicherung von offenen und un bebauten Flächen für den Biotopverbund.

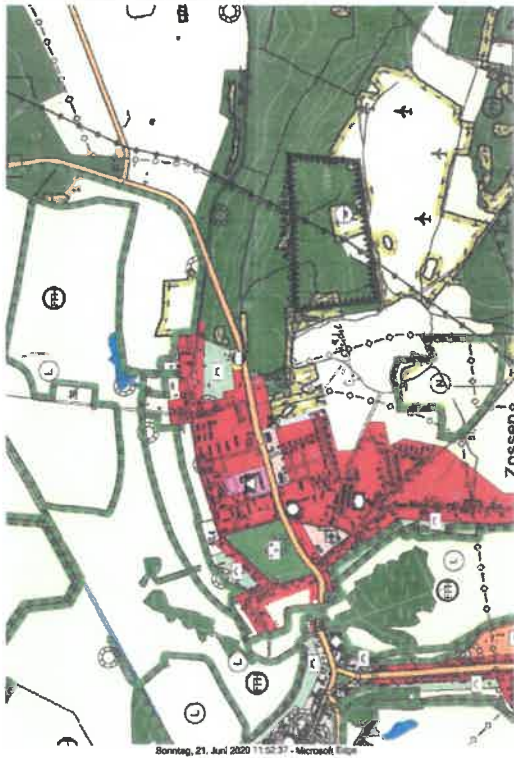
weitere „Trockenpflanzen“ und Bäume anzubauen. Hierzu werde ich einen Betrieb als Gewerbe anmelden.

Bitte beachten Sie, dass für das Grundstück Flur 4 Flurstück 417 eine Einzäunungsgenehmigung vorliegt. Das Grundstück ist somit Gartenland und kann in Ihrer Schutzzone NICHT ausgewiesen werden. Hier habe ich 30 Bäume gepflanzt und mehrere 100m Hecken gesetzt.

Bitte informieren Sie mich im nächsten Schritt umfänglich über die Schutzziele des „Schutzgebietes“ und die Maßnahmen incl. Zeitplan die die Stadt zur der Entwicklung der Fläche plant. Ein planloses Verwildern der Fläche und Nutzung als Hundekotplatz kann doch nicht ein ernsthaftes städtisches Ziel sein. Zudem nehmen Sie bitte meinen Einspruch auf!

Ich bin in der Sache Schutzzone gesprächsbereit und es lässt sich ggf. ein Kompromiss finden in der Sache „Schutzzone“ ohne, dass Sie die Grundstücke ankaufen müssen oder Ihre Planung weitgehend ändern müssen. Sollten wir hier jedoch keinen gemeinsamen Kompromiss finden können, werde ich weiter gegen die Entwertung der Grundstücke vorgehen.

In anderen Fälle hat die Stadt Zossen Naturschutzgebietsflächen in landwirtschaftliche Nutzung und dann in Bauland unter Begünstigung „von gut vernetzten Personen“ umgewandelt. In meinem Fall geht die „Reise“ in die entgegengesetzte Richtung. Das ist nicht akzeptabel.



Bürger 12 vom 23.03.2021

gemäß der Absprache in unserem heutigen Telefonat sende ich Ihnen in den Anlagen nochmal meinen Antrag zur Erweiterung des Flächennutzungsplanes zu. Diesen Antrag stelle ich auch für **Herrn Wilmann**.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der nicht eingehaltenen Frist bleibt die Stellungnahme zu nächst unberücksichtigt.

dem Eigentümer des Flurstückes 136/10.
Nach Auskunft von [REDACTED] ist das Flurstück 264 in einer bestehenden Klarstellungssatzung bereits als Bauland ausgewiesen.
Wie im Schreiben angeführt, wurde diese Fläche in den 70 er Jahren bereits für ein Wohngebiet beplant.
Wird es die alten Planungsunterlagen für die damalige Bebauung noch in Ihre Archiv geben?
Wie Sie der Flurkarte entnehmen können ist das Gebiet auch rückseitig über die Waldstrasse zur Seestrasse erschlossen.
Diese Waldstrasse ist derzeit noch mein Privateigentum, kann aber bei positivem Bescheid in einen öffentlichen Weg umgewidmet werden.
Bitte informieren Sie mich, ob eine Aufnahme dieser Flächen in einer nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes als Bauland für eine Wohnbebauung möglich wird, ausreichend Bauwillige gibt es bereits.

Antrag vom 17.11.2020:
am 18.11.2019 fand in Kallinchen eine Ortsbeiratssitzung statt, bei der im Punkt 15 das Thema "Erweiterung des Flächennutzungsplanes zur Erschließung von Bauland für den Ortsteil Kallinchen" behandelt wurde.
Zu dieser Sitzung stellte ich schriftlich den Antrag die folgenden Flächen in Kallinchen in der 3. Überarbeitung des FNP als Bauland für eine Wohnbebauung auszuweisen.
Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 263; 264; 260/5 und 136/10 der Flur 3 in Kallinchen.
Der Antrag wurde angenommen und ist in der Niederschrift zur Sitzung so aufgeführt.
Herr Schulz erinnerte sich dazu an die geplante Bebauung dieser Flächen Anfang der 70 iger Jahre zur Errichtung der Wohnsiedlung im Zuge der Erweiterung der Deponie Schöneiche.
Da ich nichts vom meinem Antrag gehört hatte, habe ich am 17.08.2020 ein weiteres Schreiben an Ihr Haus verfasst, deren Empfang wurde mir durch einen Rückschein von Ihrer Poststelle bestätigt.
Dieses Schreiben habe ich in der Anlage nochmals aufgeführt.
Sind Ihnen diese Vorgänge bekannt?
Welchen Arbeitsstand hat die 3. Überarbeitung des FNP?
Wer ist in dieser Angelegenheit mein richtiger

Die Aufnahme der Flächen als Änderungsflächen ging in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ein, da der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des FNP bereits am 13. März 2019 gefasst wurde. Demnach weit vor dem Antragsdatum.
Der Beschluss umfasste 39 Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen (Beschluss-Nr. 026/19). Bereits in den Beratungs- und Empfehlungsrunden des Bauausschusses vom 13.02.2019 wurden neue Anlagen mit den bis dato eingereichten Änderungsflächen für die 4. Änderung des FNP empfohlen, welche in den nachfolgenden Bauausschüssen (Bericht der Verwaltung) diskutiert wurden.
Damit wurde die BV-Nr. 026/19 einstimmig zur Beschlussfassung durch die Stadtversammlung der Stadt Zossen (13. März 2019) empfohlen.

Auch wenn am 18.11.2019 im Ortsbeirat, die Flächen mit den Flurstücken 263; 264; 260/5 und 136/10 der Flur 3 in Kallinchen für eine Aufnahme in die 3. Änderung des FNP als Wohnbaufläche befürwortet wurde, so sind diese auch in den nachfolgenden Ausschüssen, zu mindestens im Bauausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung einzubringen. Bis zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und frühzeitigen öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des FNP ist dies aus Verwaltungssicht nicht erfolgt.

Allerdings prüft die Stadt Zossen, ob die Fläche für ein Bebauungsplanverfahren in Betracht kommt. Beispielsweise kann es zielführend sein, einen Bebauungsplan aufzustellen und im Zuge des o.g. 4. Änderungsverfahrens des FNP für diesen Bereich aufzunehmen.

Ansprechpartner?





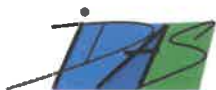
Stadt Zossen

**Landschaftsplan
der Stadt Zossen**

3. FORTSCHREIBUNG (3. FS)

als sachlicher und räumlicher Teilplan für die

3. Änderung des FNP



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0
Fax 03371 68 957 - 29

**22. März 2021
(12.07.2022, redaktionell angepasst)**



Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Verzeichnis der Tabellen..... | 2 |
| Verzeichnis der Abbildungen | 2 |
| Verzeichnis der Pläne | 2 |
| 1 Einführung | 3 |
| 2 Fortschreibungsbereiche | 3 |
| 3 Fortschreibung im Entwicklungskonzept | 8 |
| 4 Fortschreibung innerhalb der Schutzgüter und Eingriffsprognose..... | 16 |
| 4.1 Frühzeitige Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses | 16 |
| 4.2 Beurteilung der Kompensierbarkeit der Eingriffe | 16 |
| 4.2.1 Schutzgutbezogene Eingriffsprognose..... | 17 |
| 4.2.2 Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials..... | 40 |
| 4.3 Kompensationsbedarf und Kompensationspotenzial..... | 42 |

Verzeichnis der Tabellen

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: Siedlungserweiterungsflächen im Planungsraum (Stand März 2021) | 4 |
| Tab. 2: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Zossener Niederung | 9 |
| Tab. 3: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Glienicker Platte mit Saalow-Abflussbahn | 12 |
| Tab. 4: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Schöneicher Abflussbahn..... | 13 |
| Tab. 5: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Wünsdorfer Platte | 14 |
| Tab. 6: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Seen der Töpchiner Talung | 14 |
| Tab. 7: Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses | 16 |
| Tab. 8: Bedeutung der Siedlungszuwachsflächen für Natur und Landschaft | 18 |
| Tab. 9: Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials..... | 40 |

Verzeichnis der Abbildungen

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Abb. 1: Erweiterungsflächen zur 3. Änderung des FNP (rot schraffierte Flächen) | 7 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|

Verzeichnis der Pläne

Plan-Nr. 7, Index A

Entwicklungskonzept, 3. FS

M 1 : 20.000



1 Einführung

Anlass

Seit der Aufstellung des Landschaftsplanes 2016 und der ersten und zweiten Fortschreibung des Landschaftsplanes (jeweils 2018) haben sich für Teilbereiche des Plangebietes erneut Veränderungen ergeben, die im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen. Aufgrund dieser Änderungen werden wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft zu erwarten sein, die die Stadt Zossen veranlasst, die im Landschaftsplan formulierten örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes fortzuschreiben. Zusätzlich wurde eine Teilfläche im Ortsteil Schünow nochmals überprüft, welche bereits im rechtsverbindlichen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur (erhält folgende Lfd.-Nr. rK, da die Anpassung die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betrifft).

Gesetzliche Vorgaben

Grundlage für die Ausarbeitung des Landschaftsplans sind die §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG¹) sowie § 5 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes (BbgNatSchAG²) zum Bundesnaturschutzgesetz. Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen (§ 9 Abs. 1 BNatSchG).

Die Landschaftsplanung ist fortzuschreiben, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Fortschreibung kann als sachlicher oder räumlicher Teilplan erfolgen, sofern die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind (§ 9 Abs. 4 BNatSchG). Nach Landesrecht (§ 5 Abs. 2 BbgNatSchAG) sind die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowohl für den besiedelten als auch für den unbesiedelten Raum darzustellen.

2 Fortschreibungsbereiche

Fortschreibungsbereiche in der 3. Änderung des FNP

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes bezieht sich auf die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes. Durch die Darstellungen der Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen werden neue Vorhaben auf bisher un bebauten Flächen vorbereitet und genehmigte Vorhaben oder Bestandssituationen im FNP angepasst. Diese sind sachlich und räumlich begrenzt. Eine Darstellung erfolgt in Plan 7, Entwicklungskonzept, als Fortschreibungskarte des Landschaftsplanes.

Die geplanten Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen sind in der folgenden Tabelle (Tab. 1), geordnet nach der lfd. Nummer für die Stadt Zossen unter Angabe der Flächengröße, aufgeführt.

Die ausgewiesenen Erweiterungsflächen umfassen insgesamt 22,19 ha. Davon sind bei 9,08 ha entsprechend den in der Tabelle 1 hervorgehobenen, grau unterlegten Flächen umwelterhebliche Auswirkungen zu erwarten. Die restlichen Flächen werden in der 3. FS des Landschaftsplanes nachrichtlich übernommen, da sie in der 3. FNP-Änderung auf Basis vorhandener Baugenehmigungen und der aktuellen Bestandssituation sowie auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne angepasst wurden.

¹ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

² BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr.3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)



Unter Berücksichtigung der angenommenen GRZ (s. Tab. 8) und deren zulässige Überschreitung von max. 50 % beträgt die effektive Neuversiegelung der 3. FNP-Änderung **5,84 ha**.

Tab. 1: Siedlungserweiterungsflächen im Planungsraum (Stand März 2021)

| Art | Gebietsbezeichnung | Flächen- größe (ha) | Max. Versiegelung mit 50 % Über- schreitung (ha) | vorhandene städ- te- bauliche Pla- nung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| (W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen) | | | | |
| Lfd.-Nr. 5 (W) | GT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich | 0,17 | 0,10 | keine |
| Lfd.-Nr. 6 (V) | GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße | 0,67 | 0,67 | Vorplanung „Park & Ride“ |
| Lfd.-Nr. 8 (W) | Zossen, südlich Trappenweg | 0,70 | 0,42 | keine |
| Lfd.-Nr. 9 (W) | Zossen, Machnower Chaus- see, östlicher Bereich | 0,11 | 0,06 | rechtskräftiger B- Plan |
| Lfd.-Nr. 10 (M) | OT Glienick, an der Motocross- Anlage | 0,65 | 0,52 | keine |
| Lfd.-Nr. 11 (S) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | 5,22 | - | Vorhandene So- laranlagen (Be- standssituation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 13 (M) | OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße | 0,1 | 0,06 | Vorhandene Bau- genehmigung FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 14 (W) | OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärt- nerie | 0,34 | 0,20 | keine |
| Lfd.-Nr. 16 (W) | Zossen, Friesenstraße, östli- cher Bereich | 0,42 | 0,25 | B-Plan in Auf- stellung |
| Lfd.-Nr. 18 (W) | Zossen, Delbrücker Straße, östlich | 0,43 | 0,26 | Vorhandene Be- bauung (Bestand- situation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 20 (M) | Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nördlich | 0,31 | 0,25 | Vorhandene Be- bauung (Bestand- situation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 21 (W) | Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, westlich | 1,18 | 0,71 | B-Plan in Auf- stellung |
| Lfd.-Nr. 23 (W) | Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nordöstlich | 2,31 | 1,39 | B-Plan in Auf- stellung |
| Lfd.-Nr. 24 (W) | Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich | 0,3 | 0,18 | keine |
| Lfd.-Nr. 26 (W) | OT Schöneiche, östlicher Be- reich der Telzer Straße | 1,11 | 0,67 | keine |
| Lfd.-Nr. 29 (W) | OT Wünsdorf, Cottbuser Stra- ße, östlich | 0,84 | 0,50 | Vorhandene Be- bauung (Bestand- situation) FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 30 (S) | OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg | 1,26 | 0,50 | keine |
| Lfd.-Nr. 33 (W) | GT Neuhof, Joachimstraße, südlich | 0,65 | 0,39 | keine |



| Art | Gebietsbezeichnung | Flächen- größe (ha) | Max. Versiegelung mit 50 % Über- schreitung (ha) | vorhandene städ- te- bauliche Pla- nung |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 34 (S) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich | 1,23 | 0,49 | keine |
| Lfd.-Nr. 35 (W) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich | 0,05 | 0,03 | Vorhandene Bau- genehmigung FNP Korrektur |
| Lfd.-Nr. 40 (V) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | 2,22 | 2,22 | keine |
| <i>Summe</i> | | 22,19 | 7,59 | - |
| Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen | | 9,08 | | - |
| Summe der effektiven Neuversiegelung | | | 5,84 | |

redaktionelle Korrektur (rK):

| Art | Gebietsbezeichnung | Flächen- größe (ha) | Max. Versiegelung mit 50 % Über- schreitung (ha) | vorhandene städ- te- bauliche Pla- nung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| (W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen) | | | | |
| Lfd.-Nr. rK (W) | GT Schünow, südlich Zossener Chaussee | 0,2 | 0,12 | Im FNP bereits als Wohnbauflä- che/Bauantrag |

Fortschreibungsbereiche nach Teillandschaften des Landschaftsplanes

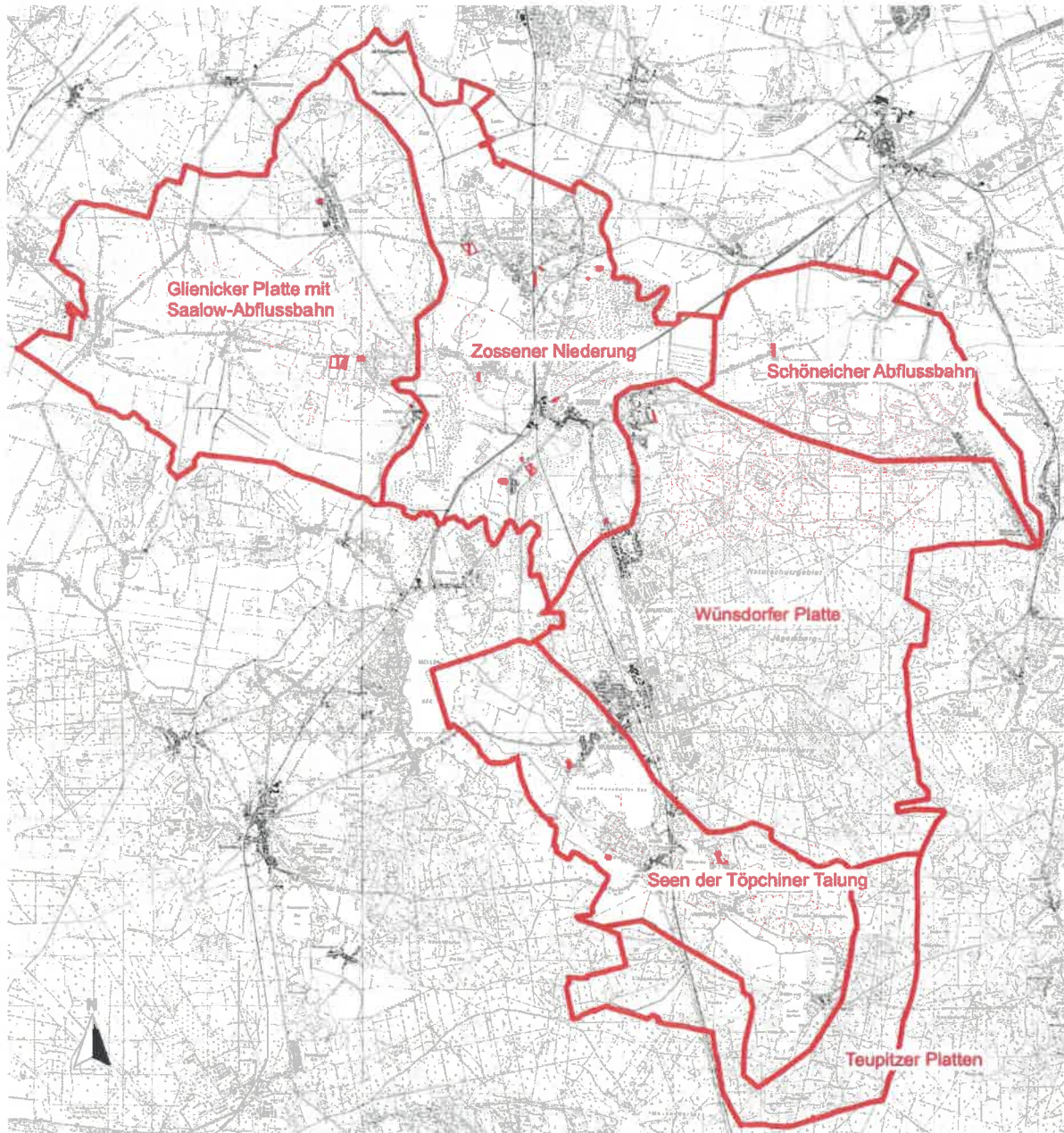
Der Schwerpunkt der FNP-Änderungsflächen liegt innerhalb der Teillandschaft Zossener Niederung (42 % Flächenanteil), gefolgt von der Glienicker Platte mit einem Flächenanteil von 35 % (s. folgende tabellarische Aufstellung). In der Teillandschaft Teupitzer Platten sind keine Erweiterungsflächen vorgesehen.

| Teillandschaft | Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Flächenanteil |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------|---------------|
| Zossener Niederung | Lfd.-Nr. 5 (W) | GT Dabendorf; Kastanienallee, östlicher Bereich | 42 % |
| | Lfd.-Nr. 6 (V) | GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße | |
| | Lfd.-Nr. 8 (W) | Zossen, südlich Trappenweg | |
| | Lfd.-Nr. 9 (W) | Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich | |
| | Lfd.-Nr. 14 (W) | OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich Gärtnerei | |
| | Lfd.-Nr. 16 (W) | Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich | |
| | Lfd.-Nr. 20 (M) | Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich | |
| | Lfd.-Nr. 21 (W) | Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich | |
| | Lfd.-Nr. 23 (W) | Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich | |
| | Lfd.-Nr. 24 (W) | Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich | |
| Seen der Töpchiner Talung | Lfd.-Nr. 29 (W) | OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich | 16 % |
| | Lfd.-Nr. 30 (S) | OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg | |
| | Lfd.-Nr. 33 (W) | GT Neuhof, Joachimstraße, südlich | |
| | Lfd.-Nr. 34 (S) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich | |
| | Lfd.-Nr. 35 (W) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich | |
| Glienicker | Lfd.-Nr. 10 (M) | OT Glienick, an der Motocross-Anlage | 35 % |



| Teillandschaft | Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Flächenanteil |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------|---------------|
| Platte mit Saalow Abflussbahn | Lfd.-Nr. 11 (S) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | |
| | Lfd.-Nr. 13 (M) | OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße | |
| | Lfd.-Nr. 40 (V) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße | |
| | Lfd.-Nr. 26 (W) | OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße | |
| | Lfd.-Nr. rK (W) | OT Schünow, südlich Zossener Chaussee | |
| Schöneicher Abflussbahn | Lfd.-Nr. 18 (W) | Zossen, Delbrücker Straße, östlich | 4 % |
| Wünsdorfer Platte | | | 2 % |

Einen Überblick über die Lage der Bereiche von Siedlungserweiterungen im Plangebiet der Stadt Zossen innerhalb der Teillandschaften vermittelt die folgende Abbildung (Abb. 1).



Topographische Grundlage im Maßstab 1:25.000:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Abb. 1: Erweiterungsflächen zur 3. Änderung des FNP (rot schraffierte Flächen)



3 Fortschreibung im Entwicklungskonzept

Der Zossener Planungsraum ist in ein vielfältig strukturiertes, aus eiszeitlich entstandenen Niederungen und Hochflächen bestehendes, naturnahes und seenreiches Umfeld eingebettet und zeichnet sich trotz seiner Berlinnähe durch eine enge Verzahnung von urbanen Räumen und hochwertigen Naturflächen aus.

Prägend im Norden ist die Zossener Niederung der Notte mit ihren Seen, Mooren, Feuchtwäldern und –wiesen. Den Süden des Planungsraumes durchziehen die Seen der Töpchiner Talung (Mellensee, Kleiner und Großer Wünsdorfer See, Kleiner und Großer Möggelinsee, Kleiner und Großer Zeschsee). Im Osten und Westen erstrecken sich die Saalower und die Schöneicher Abflussbahn. Über die vorhandenen Ketten der Niederungen und Seen bestehen Verbindungen zu außerhalb des Planungsraumes liegenden Gebieten wie die Niederung des Zülowkanals oder des Rangsdorfer Sees. Die Niederungsräume stellen für die Stadt Zossen eine Besonderheit dar, aus der sich der Hauptschwerpunkt des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes herleiten lässt.

Neben diesem Entwicklungsschwerpunkt der feuchten Niederungslandschaft ergibt sich aus den westlich und östlich davon liegenden Hochflächen (Glienicke, Wünsdorfer und Teupitzer Platte) der zweite Entwicklungsschwerpunkt. Auf diesen Hochflächen haben sich weiträumig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen etabliert und sind wertvolle, großflächige Trockenlebensräume nach der Aufgabe der ehemals militärischen Nutzung entstanden. Von diesen Platten aus ergeben sich Sichtbezüge und Fernsichten auf den sie umgebenden Landschaftsraum. Die Trockenlebensräume insbesondere auf den ehemaligen Truppenübungsflächen sind wichtige Bindeglieder für an diese Lebensräume angepasste Arten- und Lebensgemeinschaften auch für außerhalb des Planungsraumes liegende Flächen.

So erfordern die Schwerpunkträume eine Bewahrung und eine gleichrangige Weiterentwicklung zu unverzichtbaren Lebensräumen wertgebender Arten und Lebensgemeinschaften, denn die aus diesen Naturräumen erwachsene Strukturvielfalt gilt als ein wichtiges Merkmal des Zossener Planungsraumes gegenüber dem berlinnahen Raum. Aus dieser Naturintensität ergibt sich ebenfalls ein Potential für die Erholungsvorsorge.

Das landschaftsplanerische Leitbild für die Stadt Zossen verfolgt die Entwicklung eines Biotopverbundsystems der Niederungsbiotope (Feuchtbiotopverbund) sowie die Vernetzung und den Schutz der Biotope der Trockenlebensräume.

Zur Unterstützung des landschaftsplanerischen Leitbildes wurden die Entwicklungsziele

- Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ökosysteme
- Erhalt und Entwicklung der Kulturlandschaft
- Erhalt und Erschließung der Natur für die Erholung

abgeleitet. Sie bildeten die Grundlage für die Erstellung des Entwicklungskonzeptes, das seine Darstellung in Plan 7 findet.

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche in Bezug zu den in den Teillandschaften aufgestellten Leitbildern und örtlichen Zielen gesetzt (vgl. Tab. 2 bis 6).

Die im Landschaftsplan formulierten Leitbilder werden den jeweiligen Änderungsbereichen vorangestellt.

LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT ZOSSENER NIEDERUNG

In der Teillandschaft Zossener Niederung konzentrieren sich Siedlungsraum, Verkehrsachsen und Freiflächen auf engem Raum. Es ist eine enge Verflechtung der bebauten und unbebauten Räume



über Jahrhunderte hinweg gewachsen. Eine Bewahrung der besonderen Naturausstattung wird deshalb gleichrangig neben der Bewahrung der ortsbildprägenden Siedlungsstrukturen angesehen. Insbesondere sind Verdichtungen in den jeweiligen Siedlungszentren von Zossen, Dabendorf und Nächst Neuendorf und die Inanspruchnahme von grundwasserfernen Böden als prioritär einzustufen und Verbindungen der Niederungsräume an Engpässen innerhalb der Siedlung wieder herzustellen oder aufzuweiten. Großflächige Grünländereien oder Wiesen gehören zur Ortsansicht von Zossen und haben auf den grundwasserbeeinflussten Moor- und Sandböden gegenüber der Ackernutzung Vorrang.


Tab. 2: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Zossener Niederung

| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 5 (W) | GT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich | | - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen |
| Lfd.-Nr. 6 (V) | GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße | | - Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung |
| Lfd.-Nr. 8 (W) | Zossen, südlich Trappenweg | | - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen |
| Lfd.-Nr. 9 (W) | Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich | | - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten |



| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsgebiete | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|-----------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 14 (W) | OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich Gärtnerei | | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten |
| Lfd.-Nr. 16 (W) | Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich | | <p>östlicher Teil:- Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung von offenen und unbebauten Flächen für den Biotopverbund - Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten <p>westlicher Teil: - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten</p> |
| Lfd.-Nr. 20 (M) | Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich | | <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Gewerbefläche |
| Lfd.-Nr. 21 (W) | Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich | | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen - Sicherstellung von offenen und unbebauten Flächen für den Biotopverbund |
| Lfd.-Nr. 23 (W) | Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich | | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten |








| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|--------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 24 (W) | Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich |  | <ul style="list-style-type: none">- Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG- düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschützteitsgrad des Grundwassers- Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes |

LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT GLIENICKER PLATTE MIT SAALOW-ABFLUSSBAHN

Die überwiegend ackerbaulich geprägte Landschaft ist als wichtiges Kulturgut zu erhalten und für die aktive Erholung über Wanderwege erschließbar. Die hohe Grundwasserneubildungsrate in diesem Gebiet verpflichtet zur Konstanz des Acker-Waldverhältnisses und dem großflächigen Umbau von Nadelholzforsten in naturnahe Laubwälder.



Tab. 3: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Glienicker Platte mit Saalow-Abflussbahn

| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|-----------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 10 (M) | OT Glienick, an der Motocross-Anlage |  | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüneten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten - Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung |
| Lfd.-Nr. 11 (S) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße |  | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen (Deponie) |
| Lfd.-Nr. 13 (M) | OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße |  | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen - Sicherstellung von offenen und unbebauten Flächen für den Biotopverbund |
| Lfd.-Nr. 40 (V) | OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße |  | <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Nadelholzforsten auf Binnendünen zu lichten, naturnahen Wäldern |
| Lfd.-Nr. rK (W) | OT Schünow, südlich Zossener Chaussee |  | <ul style="list-style-type: none"> - Ackerland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG und Ausweisung von Randstreifen in der Nachbarschaft zu Gewässern gemäß § 38 WHG - düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschüttheitsgrad des Grundwassers - Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes |

LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT SCHÖNEICHER ABFLUSSBAHN

In dieser Teillandschaft bestehen viele, sich deutlich unterscheidende Nutzungsarten nebeneinander. Es sind sowohl Flächen für den Biotopverbund Feuchtlebensraum als auch für den Trockenlebensraum bis hin zu Flächen der Ver- und Entsorgung für die Zielsetzungen relevant.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sollen insbesondere die bewaldeten Flugsandfelder und die Niederungsbereiche, deren Abfluss nach Nordosten zum Nottekanal gerichtet ist, aufgewertet werden. Mit Ausnahme des Erholungsschwerpunktes am Motzener See bestehen ausgedehnte Agrarflächen, die zum Charakter der Landnutzung in dieser Teillandschaft gehören. Das Potenzial in Kallinchen für die touristische Infrastruktur schließt die Erlebbarkeit weiter Teile des bebauten Ufers des Motzener Sees und die Ausweisung von Wanderwegen ein und enthält den Campingplatz als festen Bestandteil.

Tab. 4: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Schöneicher Abflussbahn

| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|-----------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 26 (W) | OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße | | <ul style="list-style-type: none"> - Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG - düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschüttheitsgrad des Grundwassers - Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes - Erhalt und Aufwertung der Seen und Kleingewässer, Altarme und Fließgewässer |

LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT WÜNSDORFER PLATTE

In dieser Teillandschaft besteht ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Trockenlebensräume und bildet der zusammenhängende Waldkomplex die Achse, die als Vorranggebiet Freiraum (3.1.1 (Z) im Regionalplan bezeichnet wird. Auf den sehr wasserdurchlässigen und überwiegend extrem trockenen Standorten bleibt die Waldbaumart Kiefer dominant. Auf Dünenstandorten soll sie aufgelichtet stehen und Übergänge zu offenen Sandstellen oder Sandtrockenrasen bilden. Die Vorwälder der trockenen Standorte bilden die Voraussetzung für das Entstehen von naturnahen Mischwäldern.




Tab. 5: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Wünsdorfer Platte

| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 18 (W) | Zossen, Delbrücker Straße, östlich |  | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen - Ackerland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG |

LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT SEEN DER TÖPCHINER TALUNG

Die Teillandschaft ist eine von einer Seenkette gebildete Talung, in der jeweils ein Abschnitt der Breitinnen (Mellensee-Rinne und Zeschsee-Rinne JUSCHUS 2001), die Hauptentwässerungsbahnen des Gletschers der letzten Eiszeit, über den Großen Wünsdorfer See und seine beiden Begleitseen verbunden sind. Ähnlich wie in der Teillandschaft der Zossener Niederung liegen an den Verkehrsachsen von Bahn und Straße viele Nutzungsarten auf engem Raum. Die dominierenden Wasserflächen der Seen unterscheiden jedoch die beiden Teilräume und lassen den Erholungsaspekt im Süden der Stadt Zossen hervortreten. Eine Verdichtung der breit aufgestellten (Wochenend-) Bebauung und Freistellen von hochwertigen Uferzonen wird nicht nur im Interesse des Naturschutzes sein

Tab. 6: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Seen der Töpchiner Talung

| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|-----------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 29 (W) | OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich |  | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten |



| Art | Gebietsbezeichnung Änderungsgebiete | Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept | örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes |
|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.-Nr. 30 (S) | OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg | | - Entwicklung der Nadelholzförsten auf Binnendünen zu lichten, naturnahen Wäldern |
| Lfd.-Nr. 33 (W) | GT Neuhof, Joachimstraße, südlich | | - Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) - BNatSchG |
| Lfd.-Nr. 34 (S) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich | | - Erhalt und Entwicklung standortgerechter, naturnaher, nachhaltig bewirtschafteter Wälder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (3) BNatSchG - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen |
| Lfd.-Nr. 35 (W) | OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich | | - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen |



4 Fortschreibung innerhalb der Schutzgüter und Eingriffsprognose

Ein wesentliches Ziel des Landschaftsplanes ist es, bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Zossen Natur und Landschaft so zu schützen und zu pflegen, dass die Lebensqualität langfristig gesichert ist. Um dieses Ziel zu erreichen, werden sämtliche geplanten Veränderungen der Landschaft, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, auf ihre Verträglichkeit mit der Natur- und Landschaft überprüft. Zu diesem Zweck ist für alle Darstellungen im FNP, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu Folge haben können, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Auf der Planungsebene des Landschaftsplans kann dies nur eine vorläufige Einschätzung auf der Grundlage begründeter Annahmen über Art und Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen sein. Die abschließende Bewertung, einschließlich der Beurteilung, ob ein Vorhaben zulässig ist, erfolgt erst auf der Vorhabens- bzw. Bebauungsplanebene.

4.1 Frühzeitige Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses

Im Zuge der parallelen Bearbeitung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft, ob die mit den bisher aufgestellten Erweiterungsbauflächen verbundenen Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der wirtschaftlichen Belange der Stadt vermeidbar bzw. minimierbar sind. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die folgenden Bauflächen in der 3. Änderung des FNP nicht weiter verfolgt. In der Summe wurden Siedlungsflächenerweiterungen auf ca. 6,75 ha vermieden.

Tab. 7: Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses

| Art | Gebietsbezeichnung | Flächengröße in ha | Bemerkung zur Eingriffsvermeidung |
|-------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| lfd. Nr. 1 (W) | GT Dabendorf, Berliner Chaussee, nördlicher Bereich | 5,5 | Verzicht auf Siedlungserweiterung |
| lfd. Nr. 4 (M) | GT Dabendorf, Zum Königsgraben, westlicher Bereich | 1,25 | Verzicht auf Siedlungserweiterung |

4.2 Beurteilung der Kompensierbarkeit der Eingriffe

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dabei spielt die Bodenversiegelung als Ursache für eine erhebliche Beeinträchtigung eine wesentliche Rolle. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

Dieser Tatsache trägt auch das BauGB in § 1a Abs. 2 mit der Vorschrift „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ Rechnung. Der Flächennutzungsplan (FNP) in seiner 3. Änderung stellt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens ausschließlich in den Grundzügen dar. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden. Im Wesentlichen sind die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP, deren Maß u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten (vgl. Tab.1).



Sie weist eine Gesamtfläche von 22,19 ha aus, die für eine weitere Bebauung in Zukunft zur Verfügung stehen soll. Als tatsächlicher Eingriff durch die geplanten Siedlungserweiterungsflächen der Stadt Zossen ist die effektive Neuversiegelung von **überschlägig 5,84 ha** zu werten.

Die verschiedenen Erweiterungsvorhaben wirken sehr unterschiedlich auf die einzelnen Schutzgüter. Während die Beeinträchtigungsintensität von Boden und Wasser relativ ähnlich ist, sind die Unterschiede bei den Lebensräumen von Pflanzen und Tieren und beim Landschaftsbild teilweise erheblich. Die Unterschiede ergeben sich hier vorwiegend aus dem Umfang der in Anspruch genommenen oben genannten Flächen. Eine schutzgutbezogene Eingriffsprognose für jede einzelne Siedlungserweiterungsfläche enthält das folgende Kapitel.

4.2.1 Schutzgutbezogene Eingriffsprognose

Bei der schutzgutbezogenen Eingriffsprognose (vgl. Tab. 8) wird zu den geplanten Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP die gegenwärtige Leistungsfähigkeit der Vorhabensflächen festgestellt.

Die darin enthaltene **Kurzbeschreibung des Umweltzustandes** basiert auf der vorgenommenen Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft des Landschaftsplanes jeweils nach den Schutzgütern:

Die **Bewertung des Eingriffes** und damit des Konfliktpotentials bei Durchführung der geplanten Siedlungserweiterungsflächen erfolgt anhand eines vierstufigen Wertstufenmodells³ zunächst für jedes Schutzgut separat und am Ende in einer Gesamtwertung.



- kein Eingriff (keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten), weitgehend konfliktfrei
- ausgleichbarer Eingriff (zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können im Umfeld oder im gleichen Landschaftsraum des Vorhabens wieder hergestellt werden), geringes Konfliktpotenzial
- ◉ bedingt ausgleichbarer Eingriff (Beeinträchtigungen können durch geringfügige Verlagerung/Verkleinerung oder Verringerung der Nutzungsintensität des Vorhabens ausgleich- oder ersetzbar werden. Der Ausgleich und/oder Ersatz ist an Bedingungen wie z. B. Entsiegelung, Ersatzpflanzungen, Waldumwandlung, Waldumbaumaßnahmen, Ersatzzahlung geknüpft.), mittleres Konfliktpotenzial.
- weder ausgleichbarer, noch ersetzbarer Eingriff (unwiederbringliche Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gehen verloren), sehr hohes Konfliktpotenzial

Ebenfalls werden Hinweise zu möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für jedes Einzelvorhaben gegeben, die eine **Beurteilung der Ausgleich- und Ersetzbarkeit** der Eingriffe erlauben. Die Maßnahmen leiten sich aus den in der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes enthaltenen Vorschlägen (Kap. 4.2 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Tab. 11 Kompensationspotenziale) ab.



³ vgl. MUGV Ref. 43: Hinweise zur Aufstellung von Landschaftsplänen unter besonderer Berücksichtigung der Strategischen Umweltprüfung und Bauleitplanung, Stand 20. Mai 2010



Tab. 8: Bedeutung der Siedlungszuwachsflächen für Natur und Landschaft

| <p>Name: GT Dabendorf Kastanienallee, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr.5 (W) Größe: ca. 0,17 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,10 ha</p> | | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie Z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Umgestaltung von vorhandener Einzel- und Reihenhausbebauung Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Alleebäume der Goethestraße | ⊙ | X | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten - Erhalt der Alleebäume - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - natürliche Versickerung des Niederschlagswassers <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Kompensation von Baumverlusten entsprechend der BaumSchVO TF |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha von Böden mit hohem Ertragspotenzial ohne landwirtschaftliche Nutzung überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf, Gefährdung durch Entwässerung | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha grundwasserbeeinflusster Böden Flächen mit geringem Schutz des Grundwassers, geringem Rückhaltevermögen und Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha Dorf-Klimatop mit hohem Durchgrünungsgrad | - | | |
| Landschaftsbild | Neugestaltung von Siedlungsbereichen | - | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| Z:- - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: GT Dabendorf Goethestraße, Brandenburger Straße Art: Lfd.-Nr. 6 (V) Größe: ca. 0,67 ha angenommene GRZ: - max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha</p> <p>Vorplanung „Park & Ride“</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | KOMPENSATION | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt |
| A+L | Inanspruchnahme von Wiesen und Weiden frischer Standorte (05110, Biotopwert 3), südlicher Bereich: Wald (082828, Biotopwert 3) und Baumreihe Kopfweiden (07162, Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland und Wald | ○/◎ | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit nördl.: überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4) südl.: Podsolige Braunerden PP-BB aus Flugsand (1) | ○ | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr | ○ | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Freiland-Klimatop mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung in Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung sonstiger Siedlungsstrukturen / Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit den Bahnübergangsbauwerken Goethestraße und Brandenburger Straße | - | |
| Gesamtbewertung | | ○ | |

^z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ◎ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| Name: Stadt Zossen südlich Trappenweg Art: Lfd.-Nr. 8 (W) Größe: ca. 0,7 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,42 ha | | Darstellung im FNP | Bestand Biotoptypen | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | <u>Vermeidung/Minderung</u> |
| A+L | Umgestaltung / Verdichtung von Siedlungsbiotopen (12260, Biotopwert 4), Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen, östlich tangierend: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Prierowsee“ (DE 3746-302), östlich angrenzend: NSG „Prierowsee“, LSG „Notte-Niederung“ | ○ | | <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - gehölzschonende Bebauung - keine Bebauung der Grundstücke im FF-Habitat-Gebiet <u>Ausgleich/Ersatz:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensation von Baumverlusten entsprechend der BaumSchVO TF |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltlufttaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | ○ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit | ○ | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| ^z :• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |





| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <p>Name: Stadt Zossen Machnower Chaussee, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr. 9 (W) Größe: ca. 0,11 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha</p> <p>rechtskräftiger B-Plan „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“</p> | <p>Darstellung im FNP</p> | <p>Bestand Biotoptypen</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Es liegt ein rechtskräftiger B-Plan vor; so dass die Anpassung des FNP ohne Eingriffsbewertung erfolgt. |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung einer Grün- und Freifläche mit Wochenendhausbebauung (10150), Biotopwert 3 Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Laubgehölzen | . | - | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4) | . | - | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von grundwasserbeeinflussten Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | . | - | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | . | - | |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit | . | - | |
| Gesamtbewertung | | . | | |

^z: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



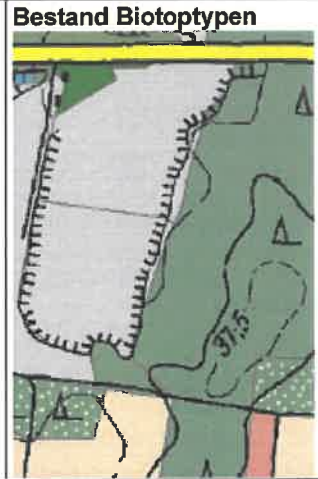
| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Glienick an der Motocross-Anlage Art: Lfd.-Nr. 10 (M) Größe: ca. 0,65 ha angenommene GRZ: 0,6 max. Versiegelung 0,52 ha</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | <u>Vermeidung/Minderung</u> |
| A+L | Inanspruchnahme von Frischwiesen mit Baumgruppe (05110 Biotopwert 3) und Gartenland (10110 Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland sowie in Altbäumen. Flugbahnen der Kraniche und nordischen Gänse tangieren | ○ | | <p>Vermeidung/Minderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - grundstücksbezogene Niederschlagsversickerung - Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung - Erhalt von Altbäumen <p>Ausgleich/Ersatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Bodenaufwertung durch Gehölzpflanzungen |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit, Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und geringer Wasserdurchlässigkeit hoher Schutz des Grundwassers, hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 10 bis 25 Jahre hohe Grundwasserneubildungsrate Trinkwasserschutzzone III | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha Freiflächen mit mittlerer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von Flächen des offenlandgeprägten Landschaftsbildes am Ortsrand mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu gewerblichen Bauflächen. Vorbelastung durch vorhandenen Gewerbestandort | ○ | | |
| Gesamtbewertung | | ○. | | |

^z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff




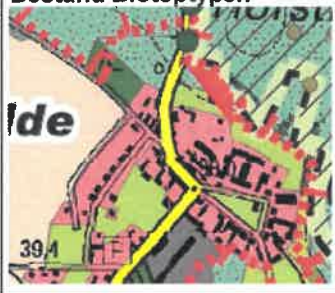
Name: OT Horstfelde
 südlich der Schünower Straße
 Art: Lfd.-Nr. 11 (S)
 Größe: 5,22 ha
 angenommene GRZ:-
 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): -
 Solaranlagen im Bestand– FNP-Korrektur



| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie Z | Schwerpunkt | Anpassung des FNP an bestandskräftige Solaranlage ohne neue Eingriffsbewertung |
| A+L | Umnutzung einer Sonderfläche (Deponie 12710, Biotopwert 4), | • | - | |
| Boden | Umnutzung eines Standortes mit Altablagerungen /rekultivierte Deponie Braunerde aus Sand (2) | • | - | |
| Wasser | Vorbelastung durch Altablagerungen geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | • | - | |
| Klima, Luft | Umnutzung eines Standortes mit geringer bioklimatischer Belastung | • | - | |
| Landschaftsbild | Standort bleibt ohne Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erlebniswertes | • | - | |
| Gesamtbewertung | | • | | |

Z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Horstfelde Horstfelder Dorfstraße Art: Lfd.-Nr. 13 (M) Größe: 0,1 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha</p> <p>vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | KOMPENSATION | | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Baugenehmigung liegt vor und erfordert FNP-Korrektur |
| A+L | Verdichtung von dörflicher Bebauung (Biotopwert 4), benachbarter Laubholzwald (Biotopwert 2) Altbäume sind potenziell als Brut- und Lebensstätten geeignet | . | | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden mit besonderer Eignung für die Biotopentwicklung und mit geringem Ertragspotenzial Regosol pRQ aus Flugsand (1) | . | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss mit hoher Wasserdurchlässigkeit sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr | . | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha eines Dorfklimatops mit mittlerer bioklimatischer Belastung | . | | |
| Land-schafts-bild | Verdichtung von Flächen des siedlungsgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit | . | | |
| Gesamtbewertung | | . | | |

^z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <p>Name: OT Nächst Neuendorf Nächst Neuendorfer Landstraße, westlich der Gärtnerei Art: Lfd.-Nr. 14 (W) Größe: 0,34 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,20 ha</p> | <p>Darstellung im FNP</p> | <p>Bestand Biotoptypen</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Gärten und Grabeland (Biotopwert 3) Potenzial für Brutvögel | ○ | | Vermeidung/Minderung - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Durchgrünung innerhalb der neuen Bebauung |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von Böden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit hoher Ertragsfähigkeit Kalkgleye und Kalkhumusgleye (GGc, GGhc) aus carbonatischem Sand (3) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von grundwasserbeeinflussten Böden mit geringer Wasserspeicherkapazität geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet lufthygienische Belastung durch die B 246 | · | | |
| Landschaftsbild | Verdichtung des durchgrünerten Siedlungsgebietes mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit Beeinträchtigung durch Bundesstraße B 246 (Lärm) und Betriebsflächen des Erwerbsgartenbaues | · | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |



^z: · - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <p>Name: Zossen Friesenstraße, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr. 16 (W) Größe: 0,42 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25ha</p> | <p>Darstellung im FNP</p> | <p>Bestand Biotoptypen</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | westlicher Teil: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Wochenend- und Ferienhausbebauung (10250) mit Biotopwert 3, leerstehende Gebäude mit Potenzial für Gebäudebrüter östlicher Teil (Flurstück 207): Pappel-Weiden-Weichholzaauenwälder (08120, § 30), Biotopwert 1, im LSG und teilflächig im FFH-Gebiet | ○/● | | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Einhaltung des anbaufreien Uferschutzbereiches von 50 m - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (östl. Teil der Fläche) Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen (im FS 207) |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha Boden mit hohem Ertragspotenzial Kalkgleye und Kalkhumusgleye aus carbonatischem Sand (3) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden mittlerer Schutz des Grundwassers, mittleres Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers 2 bis 5 Jahre Lage teilweise in der Uferschutzzone des Gewässers 1. Ordnung | ○/● | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha Grün- und Freiflächen mittlerer Bedeutung als Schadstofffilter mit Bezug zum Siedlungsbereich Lage in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | ○ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von Grünflächen in Siedlungen mit hohem Erlebniswert zu Siedlungsbereichen | ○ | | |
| Gesamtbewertung | | ○/●* | | |
| | | * - Das Eingriffspotenzial ist dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden. | | |
| Z.:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: Zossen Delbrücker Straße, östlich Art: Lfd.-Nr. 18 (W) Größe: 0,43 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung: 0,26 ha</p> <p>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | |
| A+L | südliche Fläche: Siedlungsbereich nördliche Fläche: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Brachfläche (Biotopwert 3) potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandes | . | | südliche Fläche: vorhandene Bebauung der Delbrücker Straße erfordert FNP-Korrektur ohne neue Eingriffsbewertung |
| Boden | 0,26 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6) | . | | <u>nördliche Fläche:</u> Vermeidung/Minderung - Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden |
| Wasser | 0,26 ha Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr hoher Schutz des Grundwassers, sehr hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers mehr als 25 Jahre | . | | Ausgleich/Ersatz: Anpflanzung einer Gehölzhecke am östlichen Siedlungsrand als Pufferzone zur benachbarten Offenfläche |
| Klima, Luft | 0,26 ha eines Siedlungsbereiches mit mittlerer bioklimatischer Belastung | . | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung des Landschaftsbildes mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit, Lage in einer Sichtachse des Panorama-Rundweges Zossen | . | | |
| Gesamtbewertung | | . | | |

^z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff





| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <p>Name: Zossen Thomas-Müntzer-Straße, nördlich Art: Lfd.-Nr. 20 (M) Größe: 0,31 ha angenommene GRZ: 0,6 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25 ha vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</p> | <p>Darstellung im FNP</p> | <p>Bestand Biotoptypen</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^Z | Schwerpunkt | |
| A+L | Verdichtung einer Gewerbefläche (Biotopwert 4) | . | | vorhandene Bebauung erfordert FNP-Korrektur |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotential überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4) | . | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | . | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha eines Gewerbe-Klimatops mit hoher bioklimatischer Auswirkung | . | | |
| Land-schafts-bild | Verdichtung eines Siedlungsbereiches Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten) | . | | |
| Gesamtbewertung | | . | | |

^Z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: Zossen Thomas-Müntzer-Straße, westlich Art: Lfd.-Nr. 21 (W) Größe: 1,18 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,71 ha</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | südwestlicher Bereich: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von ruderalen Pionier- und Grasfluren (03200), Biotopwert 3, nördlicher und östlicher Bereich aufgelassene Gebäude der Tierhaltung(12400) Offenland und Altgebäude sind potentielle avifaunistische Lebensstätten | ○ | | Vermeidung/Minderung - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - örtliche Versickerung des Niederschlagwassers - von den Dachflächen in den Grundstücken – von den Verkehrsflächen in Versickerungsmulden - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (westl. Teil der Erweiterungsfläche) Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubbäumen und Gehölzpflanzungen an westlicher Siedlungskante |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotenzial überwiegend Humusogleye GGh aus Sand mit Torf (4) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschfunktionen | ○ | | |
| Land-schafts-bild | Umgestaltung von Flächen eines landwirtschaftlichen Altstandortes Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten) | ○ | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |

^z: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

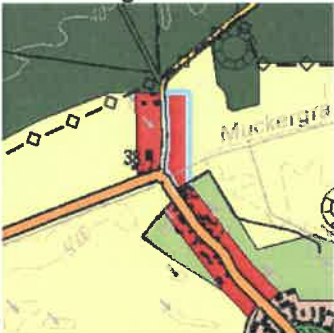
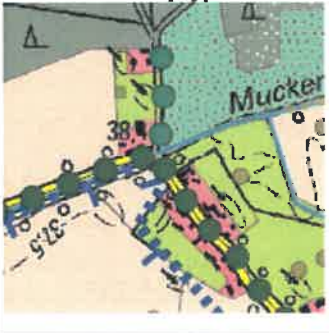


| <p>Name: Zossen Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich Art: Lfd.-Nr. 23 (W) Größe: 2,31 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 1,39 ha</p> | | <p>Darstellung im FNP</p> | <p>Bestand Biotoptypen</p> | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme von Offenflächen eines ehemaligen Sportplatzes (Biotopwert 3), Tangierung von großkronigen Baumbeständen, der Allee der L 791 und Wald Offenlandbrüterpotenzial, Nahrungsflächen, benachbarte Brut- und Horststandorte (Kranich), potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen grenzt an FFH-Gebiet „Niederung der Notte bei Zossen“ und LSG „Notte-Niederung“ | ⊙ | | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Wald - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - Besucherlenkungsmaßnahmen in der Schutzzone für empfindliche Tierarten |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotenzial überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4) südlicher Teil: Erdkalkniedermoor aus Carbonatorf über Sand (8) | O/⊙ | X | - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (südl. Teil des BP-Gebietes) |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre südlich angrenzender Entwässerungsgraben | ⊙ | | Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Aufwertung von Bodenfunktionen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubhecken |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Grün- und Freiflächen und schadstofffilternden Gehölzen mit einer luft-hygienischen Ausgleichsfunktion (mittleren Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen | ⊙ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von durchgrüneten Flächen im Siedlungsbereich mit hoher Erlebniswirksamkeit, Besucherlenkung in sensiblem Raum (Schutzzone für störungsempfindliche Tierarten) | ⊙ | | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | | |
| <p>⊙ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff</p> | | | | |



| Name: Zossen Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich Art: Lfd.-Nr. 24 (W) Größe: 0,3 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,18 ha | | Darstellung im FNP  | | Bestand Biotoptypen  | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^Z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung | |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland (Biotopwert 3), Offenlandbrüterpotenzial Alleebäume der B 96 | ○ | | <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) für potenzielle Offenlandbrüter - sparsamer Umgang mit Grund und Boden | |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden mit geringem Ertragspotenzial podsolige Braunerden aus Sand (2) | ○ | | <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - Erhalt der Alleebäume | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und mit hoher Wasserdurchlässigkeit sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis max. 1 Jahr | ○ | | <ul style="list-style-type: none"> - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen Belastung durch Verkehrsemissionen der B 96 (Lärm) | ○ | | <p>Ausgleich/Ersatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung von Bodenfunktionen durch Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (unter der Hochspannungsleitung) | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von Flächen des offenlandgeprägten Orts- und Landschaftsbildes geringer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, Beeinträchtigung durch Hochspannungsfreileitung | • | | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | | |
| ^Z : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | | |





| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Schöneiche östlicher Bereich der Telzer Straße Art: Lfd.-Nr. 26 (W) Größe: 1,11 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland, Gärten und Grabeland (Biotoptypwert 3) Offenlandbrüterpotenzial Baumreihe an der Telzer Straße | ○ | | <p>Vermeidung/Minderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Erhalt der Baumreihe an der Telzer Straße - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers - Einhaltung des Gewässerrandstreifenschutzes nach § 38 WHG <p>Ausgleich/Ersatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubbäumen - Aufwertung von Bodenfunktionen durch Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit und hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation Regosole aus Flugsand (1) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr künstlicher Entwässerungsgraben Muckergraben | ⊙ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha auf Freiflächen in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen | ⊙ | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |

^z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff





| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Wünsdorf Cottbuser Straße, östlich Art: Lfd.-Nr. 29 (W) Größe: 0,84 ha angenommene GRZ: 0,6 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,50 ha</p> <p>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Bei ausschließlicher FNP-Korrektur liegt kein Eingriff vor. |
| A+L | Verdichtung oder Umgestaltung von Flächen des Erwerbsgartenbaues, teilweise bebaut und von Gartenland (Biotopwert 3) | . | | |
| Boden | Überbauung von maximal 0,50 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2) | . | | |
| Wasser | Überbauung von maximal 0,50 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Lage in Trinkwasserschutzzone III B | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung von maximal 0,50 ha lufthygienisch wirksamer Grünstrukturen (mittlerer Bedeutung) | . | | |
| Landschaftsbild | Verdichtung von Grünstrukturen innerhalb von Siedlungsflächen | . | | |
| Gesamtbewertung | | . | | |

^z: . - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



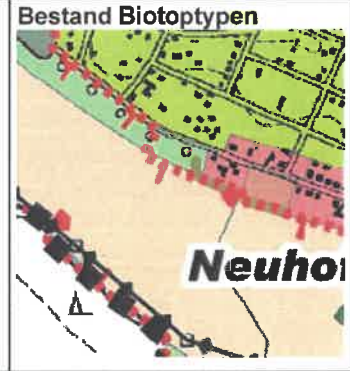
| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Wünsdorf Wünsdorfer Waldweg Art: Lfd.-Nr. 30 (S) Größe: ca. 1,26 ha angenommene GRZ: 0,2 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,50 ha</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^Z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung eines Altkiefernforstes (Biotopwert 3) mit einzelner Bebauung, teilflächig Wald nach LWaldG (WF 3100 lokaler Klimaschutzwald) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen LSG angrenzend | ⊙ | - | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Erhalt von Altbäumen - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers Ausgleich/Ersatz: - Erstaufforstung |
| Boden | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial podsolige Regosole aus Flugsand (1) | ⊙ | - | |
| Wasser | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr | ⊙ | - | |
| Klima, Luft | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ⊙ | - | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung eines Altkiefernforsts zu Erholungsflächen im Wald | • | - | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | • | |

^Z•• - kein Eingriff, ⊙ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



Name: GT Neuhof
 Joachimstraße, südlich
Art: Lfd.-Nr. 33 (W)
Größe: ca. 0,65 ha
angenommene GRZ: 0,4
max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,39 ha



| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Frischwiesen (05110, Biotopwert 3), flächige Gehölzstruktur westlich der vorhandenen Bebauung, Baumreihe entlang der Joachimstraße Potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandlebensraumes angrenzendes LSG | ⊙ | - | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) für potenzielle Offenlandbewohner - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Erhalt von vorhandenen Gehölzen und Baumreihen - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Sammlung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden Ausgleich/Ersatz: - Pflanzung von Heckenstrukturen entlang der neuen Siedlungskante im Süden |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Erdniedermoor aus Torf über Sand (7) | ⊙ | - | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B | ○ | - | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ○ | - | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung von strukturiertem Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen | ⊙ | - | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | . | |

^z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Lindenbrück Lindenbrücker Chaussee, westlich Art: Lfd.-Nr. 34 (S) Größe: ca. 1,23 ha angenommene GRZ: 0,2 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,49 ha</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^Z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotoptypwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Teilfläche: Wald nach LWaldG (Wald in Wasserschutzgebieten WF 1203) westlich angrenzendes Areal mit flächigen Hochstaudenfluren feuchter Standorte | ⊙ | X | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers - Erhalt von Altbäumen <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Erstaufforstung |
| Boden | Überbauung maximal 0,49 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2) | ○ | - | |
| Wasser | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B | ○ | - | |
| Klima, Luft | Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen | ⊙ | - | |
| Landschaftsbild | Umgestaltung eines Altkiefernforstes zu Erholungsflächen im Wald | • | - | |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | | |

^Z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name: OT Lindenbrück Lindenbrücker Chaussee, östlich Art: Lfd.-Nr. 35 (W) Größe: ca. 0,05 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,03 ha</p> <p>vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur</p> | <p>Darstellung im FNP</p>  | <p>Bestand Biotoptypen</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|


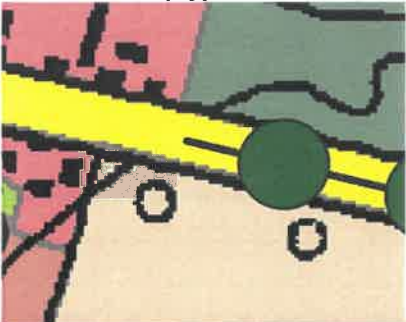
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------------------|
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | vorhandene Baugenehmigung erfordert FNP-Korrektur |
| A+L | Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotoptypwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen | • | - | |
| Boden | Überbauung maximal 0,03 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2) | • | - | |
| Wasser | Verdichtung von maximal 0,03 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B | • | - | |
| Klima, Luft | Verdichtung von maximal 0,03 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen | • | - | |
| Landschaftsbild | Siedlungserweiterung am Kiefernforstrand mittlerer Erlebniswirksamkeit | • | - | |
| Gesamtbewertung | | • | | |

^z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



| Name: OT Horstfelde südlich der Schünower Straße Art: Lfd.-Nr. 40 (V) Größe: 2,22 ha angenommene GRZ: - max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 2,22 ha | | Darstellung im FNP | Bestand Biotoptypen | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^Z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen | ⊙ | X | - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten |
| Boden | Überbauung und Verdichtung von maximal 2,22 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial podsolige Regosole aus Flugsand (1) | ⊙ | | - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Verwendung versickerungsfähiger Beläge |
| Wasser | Überbauung und Verdichtung von maximal 2,22 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre | ○ | | - Sammlung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden Ausgleich/Ersatz: |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 2,22 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen Lufthygienische Vorbelastung durch B 246 | ⊙ | | - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Aufwertung von Boden durch Anpflanzung von Laubbäumen z. B. - zwischen den Stellplätzen - an der Horstfelder Dorfstraße (Nähe Friedhof) |
| Landschaftsbild | Umgestaltung des waldgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, bestehende Vorbelastung durch Bundesstraße B 246 (Lärm) | ○ | | - Ersatzaufforstung - Ausbildung eines Waldrandes entlang der Ostseite des Parkplatzes und einer Baumhecke entlang der Nordseite des Parkplatzes |
| Gesamtbewertung | | ⊙ | | |
| ^Z :• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



| Name: OT Schünow Zossener Chaussee Art: Lfd.-Nr. rK (W) Größe: 0,2 ha LP-Anpassung für bestehende Wohnbaufläche nach rechtsverbindlichen FNP / Bauantrag Wohnen | | Darstellung im FNP  | Bestand Biotoptypen  | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EINGRIFFSBEWERTUNG | | | KOMPENSATION | |
| Schutzgut | Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials | Kategorie ^z | Schwerpunkt | Vermeidung/Minderung |
| A+L | Inanspruchnahme von Intensivacker (Biotopwert 4), gegenwärtig (17.08.2022) mehrjährig brachliegend (09144, Biotopwert 3) Allee der Bundesstraße (Biotopwert 2), gegenwärtig (17.08.2022) befindet sich kein Baumbestand in Grundstücksnähe | ○ | | Vermeidung/Minderung - Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Pflanzung von 1 – 2 Alleebäumen innerorts, - Heckenpflanzungen an mindestens 2 Grundstückseiten mit gebietseigenen Gehölzen |
| Boden | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,2 ha von Braunerdeböden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit mittlerem Ertragspotenzial Braunerde (BB) aus Sand (2) | ○ | | |
| Wasser | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,2 ha von Sandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss mit einer hohen nutzbaren Feldkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers mehrere Monate bis 3 Jahre Gefährdung durch Eintrag von Dünger und Pestiziden auf Ackerstandort randlich hohe Belastung im Trassenbereich der Bundesstraße | ○ | | |
| Klima, Luft | Überbauung und Versiegelung von maximal 0,2 ha eines Kaltluftentstehungsgebietes mit mittlerer klimatischer Ausgleichsfunktion | ○ | | |
| Landschaftsbild | Verdichtung von Flächen des strukturarmen Offenlandes eingeschränkter landschaftlicher Erlebniswirksamkeit in Nähe des regionstypischen Ortsrandes | ○ | | |
| Gesamtbewertung | | ○ | | |
| ^z : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | | | | |



4.2.2 Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials

Es wurden insgesamt 21 Siedlungserweiterungsflächen, mit der die Stadt Zossen ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck bringen will, einer Beurteilung unterzogen.

Durch die während des Planungsprozesses von der Stadt Zossen vorgenommenen Reduzierungen der Erweiterungsflächen konnte die alleinige Einstufung in die höchste Wertigkeitskategorie (weder ausgleich-, noch ersetzbar) ausgeschlossen werden (vgl. Tab. 9).

Tab. 9: Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials

| Art des Eingriffspotenzials (vgl. Kap. 4.2.1) | Siedlungserweiterungsgebiete mit Nummerierung |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • ohne Eingriff | lfd.-Nr. 9, lfd.-Nr. 11, lfd.-Nr. 13, lfd.-Nr. 18, lfd.-Nr. 20, lfd.-Nr. 21, lfd.-Nr. 29, lfd.-Nr. 35 |
| ○ ausgleichbarer Eingriff | lfd.-Nr. 3, lfd.-Nr. 5, lfd.-Nr. 6, lfd.-Nr. 8, lfd.-Nr. 10, lfd.-Nr. 14, lfd.-Nr. 21, lfd.-Nr. 26, lfd.-Nr. 33, lfd.-Nr. rK |
| ⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff | lfd.-Nr. 12, lfd.-Nr. 30, lfd.-Nr. 34, lfd.-Nr. 40 |
| ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff | lfd.-Nr. 16 (für eine Teilfläche) |

Einer Darstellung der oben genannten Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan steht demnach aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung der aufgestellten Entwicklungsziele und Maßnahmen nichts entgegen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und/oder der Beantragung von Baugenehmigungen bestehen in den konflikträchtigen Gebieten (bedingt ausgleichbarer Eingriff) die Aufgaben, die Belange des Natur- und Denkmalschutzrechtes sowie des Landeswaldrechtes zu berücksichtigen und gegebenenfalls konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen vorzunehmen sowie artenschutzrechtliche Fachbeiträge zu erarbeiten.

Die folgende Übersicht zeigt, bei welchen Gebieten gesetzliche Normen berücksichtigt werden müssen.



| Naturschutzrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |
| Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |
| Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |
| Alleenschutz (§ 17 BbgNatSchAG) | lfd.-Nr. 5 (W), lfd.-Nr. 23 (W), lfd.-Nr. 24 (W) |
| Uferzonen (§ 61 BNatSchG) | lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen |
| Wasserschutz | Siedlungserweiterungsflächen |
| Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen | lfd.-Nr. 10 (M), lfd.-Nr. 29 (W), lfd.-Nr. 33 (W), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 35 (W) |
| Denkmalschutzrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
| Bodendenkmal | lfd.-Nr. 26 (W), lfd.-Nr. 33 (W) |
| Baudenkmal (BbgDSchG) | - |
| Landeswaldrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
| Waldumwandlungen / Erstaufforstungen (§ 8 LWaldG Brandenburg) | lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 30 (S), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 40 (V) |
| Artenschutzrecht | Siedlungserweiterungsflächen |
| Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG | Die Zugriffsverbote sind mit Ausnahme der Änderungsflächen, die auf Grundlage von erteilten Baugenehmigungen oder nachrichtlichen Übernahmen von Festsetzungen aus rechtskräftigen B-Plänen im FNP angepasst werden sollen, in allen Siedlungserweiterungsflächen zu berücksichtigen. Für konfliktträchtige Bauflächen sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung zu "Artenschutz und Bauleitplanung" zu erarbeiten. |



4.3 Kompensationsbedarf und Kompensationspotenzial

Neben dem Bedarf an Kompensationsflächen aus der vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes⁴ entsteht mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein weiterer Kompensationsbedarf von 5,84 ha (vgl. Tab. 8). Es entsteht in der Gesamtsumme ein überschlägiger Kompensationsbedarf von 229,84 ha, der nachgeordnet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die differenzierte Bewertung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen mit verbal-argumentativen Methoden erforderlich machte, bzw. für die neuen Erweiterungsflächen gefordert wird.

Die zur Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen existierenden Richtwerte für Flächenverhältnisse von Neuversiegelung zu Kompensationsfläche⁵ können Faktoren zwischen 0,25 bis 2,0 je nach Aufwertungspotential sein. Damit ergäbe sich für die Kompensation der gesamten, durch den Flächennutzungsplan und seine 3. Änderung vorbereiteten Neuversiegelung durch die geplanten Siedlungserweiterungen ein Kompensationsbedarf von minimal ca. 2,27 ha bis maximal ca. 18,16 ha.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der 1. Fortschreibung⁶ enthält Flächen, die im Planungsraum der Stadt Zossen potentiell geeignet sind, schutzgutbezogene Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Diese sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen worden. Sie umfassen eine Fläche von etwa 700 ha.

Somit sind die im Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes mit den Kompensationsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überschlägig ausreichend bilanziert. Es sind die derzeit realistischen Maßnahmen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege.

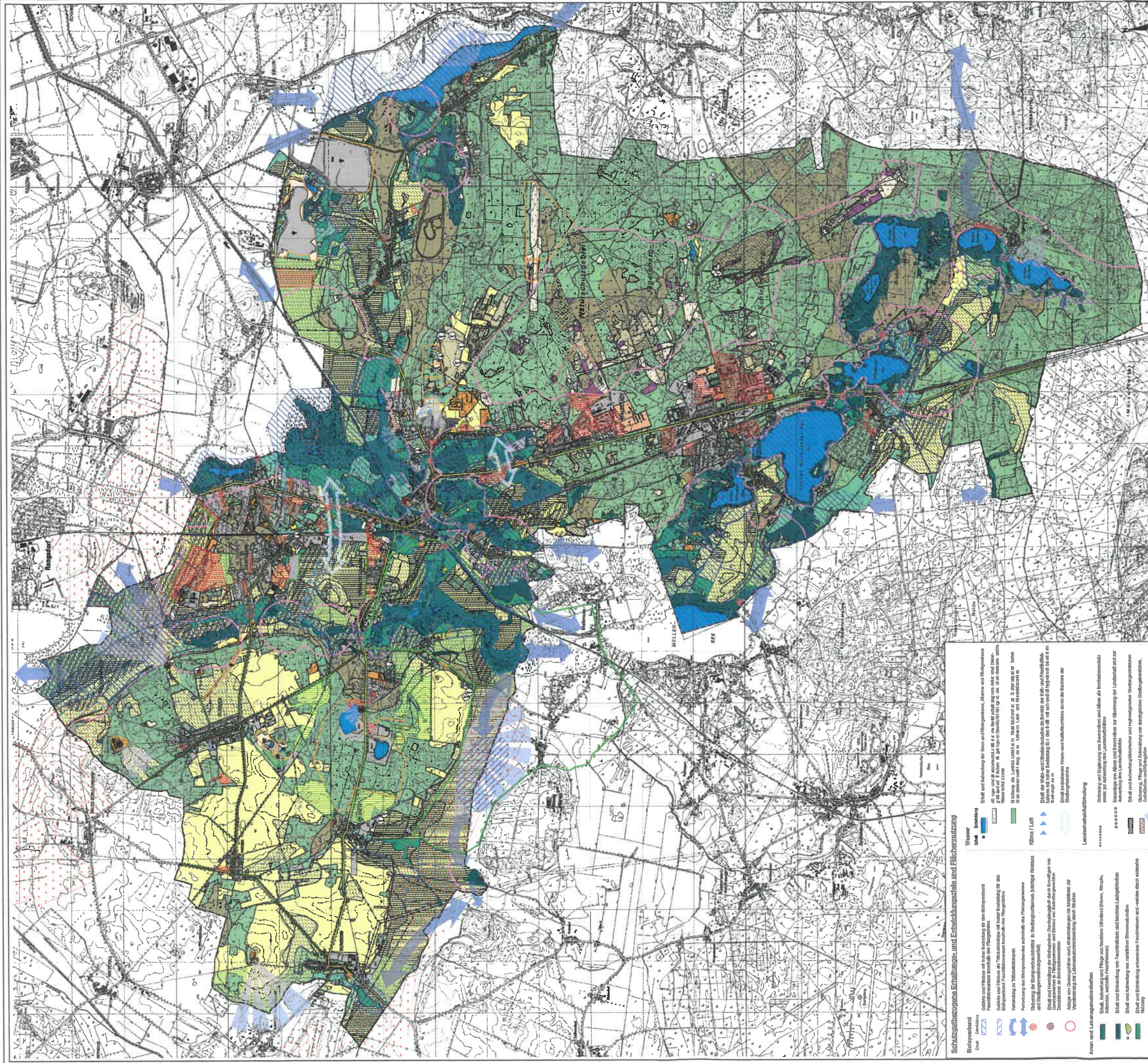
Die konkrete Bemessung und Zuordnung von Kompensationsflächen innerhalb dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Suchräume zu einzelnen Vorhaben und die Klärung der Eigentumsverhältnisse ist im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von geplanten Bauflächen kommt es ebenfalls zur Inanspruchnahme von Wald im Sinne des § 8 LWaldG (Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart), die der Genehmigung der unteren Forstbehörde bedarf. Nach § 8 (3) LWaldG sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe ist nach § 8 (4) möglich.

⁴ Flächennutzungsplan der Stadt Zossen in der Fassung vom Juni 2018 (2. Änderung), erteilte Genehmigung bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 10 vom 20. September 2018.

⁵ vgl. MLUV (Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

⁶ Landschaftsplan (LP) der Stadt Zossen, 1. Fortschreibung, bearbeitet durch die IDAS Planungsgesellschaft mbH 2018



| | |
|---------------------------------------------------------------|---|
| Landchaftsplan - 3. Fortschreibung zur 3. Änderung des FNP | |
| Stadt Zossen | |
| Entwicklungsplan | |
| Titel: | 7 |
| Blatt: | |
| Maßstab: | |
| Vermaß: | |
| Vermaß: | |
| Vermaß: | |
| Vermaß: | |
| Vermaß: | |

Kommunale Entwicklung und Kompensation

Erweiterungsfähigkeit

- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig

Erweiterungsfähigkeit

- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig
- Erweiterungsfähig

Kulturbildlichkeit

- Kulturbildlich
- Kulturbildlich
- Kulturbildlich
- Kulturbildlich
- Kulturbildlich

Blöckung

- Blöckung
- Blöckung
- Blöckung
- Blöckung
- Blöckung

Wasser

- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Nicht-1-Lini

- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini

Landeshaushaltsförderung

- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung

Arten und Lebensgemeinschaften

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Arten und Lebensgemeinschaften

Boden

- Boden
- Boden
- Boden
- Boden
- Boden

Schutzbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele und Risikoprüfung

Beispielbereich

- Beispielbereich
- Beispielbereich
- Beispielbereich
- Beispielbereich
- Beispielbereich

Wasser

- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Nicht-1-Lini

- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini

Landeshaushaltsförderung

- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung

Wasser

- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Nicht-1-Lini

- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini
- Nicht-1-Lini

Landeshaushaltsförderung

- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung
- Landeshaushaltsförderung



