

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a Abs. 1 BauGB
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Zossen**

Fassung vom Juni 2023

Inhaltsangabe

1. Verfahrensablauf	3
2. Planungsziele und Anpassung während des Verfahrens	3
3. Wesentlicher Planinhalt	5
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	6
5. Ausgleichsmaßnahmen und Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten	7
6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	9

1. Verfahrensablauf

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 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 07.02.2023 bis 24.03.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 08.02.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum 24.03.2023 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.

2. Planungsziele und Anpassung während des Verfahrens

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 wurden die 39 Änderungsflächen dahingehend geprüft, 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 wurde ein Umweltbericht angefertigt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

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.

Am 15.12.2022 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen der Entwurf mit Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand August 2022) gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2023. Die Behörden hatten bis zum 24.03.2023 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand im Zeitraum vom 07.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 statt.

Nach der Auswertung der Stellungnahmen ergaben sich keine weiteren Flächen, welche aus dem Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes genommen werden mussten. Es gab lediglich einige redaktionelle Anpassungen in der Begründung. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung mit Priorität auf die Kernstadt bzw. die Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf. 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.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht auch weiterhin aus der Planzeichnung im Maßstab 1:20.000. Er enthält weiterhin allgemein Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Entwicklungsabsichten der Stadt werden mit den Darstellungen zum Ausdruck gebracht. Die Darstellungsmöglichkeiten sind in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt. Gekennzeichnet werden Flächen, bei deren Bebauung besondere Probleme zu beachten sind. Mit den nachrichtlichen Übernahmen informiert die Stadt über rechtsverbindliche Bodennutzungen, deren Regelung nicht im Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern innerhalb gesonderter Fachplanungen getroffen wird. Diese Planungen werden vermerkt, wenn sie noch nicht rechtsverbindlich sind. Die Festsetzungen dieser Fachplanungen unterliegen nicht der Planungshoheit der Stadt und werden planungsrechtlich nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Ihre Aufnahme dient nur dazu, die Nutzungsregelung im Stadtgebiet lückenlos dokumentieren zu können. Da die künftige Entwicklung speziell der Stadt Zossen aufgrund unsicherer Rahmenbedingungen

nicht exakt vorherbestimmbar ist, sollen mit der Flächennutzungsplanung die Entwicklungsspielräume für den genannten Planungshorizont nicht zu stark eingeengt werden. Daher wird auch weiterhin in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 BauNVO im Wesentlichen nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Dies erweitert den möglichen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Die Differenzierung der Bauflächen in Baugebiete und deren grundstücksscharfe Festsetzung sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt aus der aktuellen Situation heraus dann in der verbindlichen Bauleitplanung. Dementsprechend stellt auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung weiterhin die Stadt entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zusammenfassend 23 neue Flächen hinzugefügt. Davon wurden 13 Wohnbauflächen, 4 gemischte Bauflächen, 3 Sonderbauflächen, 2 Verkehrsflächen & eine Waldfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung FNP eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind.

In der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen werden als wichtigste Konfliktpunkte mit den Umweltbelangen folgende Darstellungen vorgenommen:

- Über den Bestand hinausgehende Siedlungsflächen

Auf Basis der im parallel aufzustellenden 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen wurde eine Umweltprüfung der Darstellung der 3. Änderung des FNP durchgeführt.

- Biotopkartierung
- Darstellung von Waldflächen
- Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Informationen zu Altlastenverdachtsflächen
- Betroffenheit besonders geschützter Tierarten

Die einzelnen Planungen, der Siedlungserweiterungsflächen wurden auf ihre Auswirkung bezogen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden/Fläche, Wasser, Klima
- Landschaftsbild und sonstige Kultur- und Sachgüter

sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete überprüft.

Im Ergebnis werden ca. 21,04 ha neue Flächen ausgewiesen (Wohn-, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Wald).

Davon werden voraussichtlich 8,00 ha für eine Überbauung bzw. Versiegelung beansprucht. 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.

Hinweis:

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. Dies trifft sinngemäß auch auf die Lfd.-Nr. 8 und 23 zu. Allerdings sind durch die Änderungsflächen Lfd.-Nr. 8, Lfd.-Nr. 16 und Lfd.-Nr. 23 FFH-Gebiete betroffen, da sie unmittelbar an diesen Flächen angrenzen.

Gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Zusammenfassend ist daher für die Lfd.-Nr. 8, 16 und 23 eine FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, durchzuführen. Nur dann ist eine Bebauung möglich. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren zwingend nachzuweisen.

5. Ausgleichsmaßnahmen und anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten

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 Geschütztheitsgrad 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.

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 Entsorgungsnetz 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.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

In den Vorentwurf der 3. Änderung des FNP vom März 2020 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen vorgenommen:

- **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.**

Im Entwurf der 3. Änderung des FNP vom August 2022 wurden im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB folgende Änderungen vorgenommen:

- Es gab lediglich einige redaktionelle Anpassungen in der Begründung

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen vom Mai 2023 beigelegt.

Stadt Zossen, __. __. 2023