



Stadt Zossen

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

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Begründung

Vorentwurf

März 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Einordnung des Plangebietes	4
2	Planungsvorhaben.....	5
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2	Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans.....	8
2.3	Artenschutz.....	10
2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	10
2.5	Beabsichtigte Änderung.....	10
2.5.1	Lfd.-Nr. 1 (Wohnbaufläche)	10
2.5.2	Lfd.-Nr. 2 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	13
2.5.3	Lfd.-Nr. 3 (Wohnbaufläche)	13
2.5.4	Lfd.-Nr. 4 (gemischte Baufläche).....	15
2.5.5	Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche)	18
2.5.6	Lfd.-Nr. 6 (Verkehrsfläche)	20
2.5.7	Lfd.-Nr. 7 (Verkehrsfläche, keine Änderung)	21
2.5.8	Lfd.-Nr. 8 (Wohnbaufläche)	21
2.5.9	Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche)	23
2.5.10	Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche).....	23
2.5.11	Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche)	25
2.5.12	Lfd.-Nr. 12 (Verkehrsfläche)	26
2.5.13	Lfd.-Nr. 13 (gemischte Baufläche).....	27
2.5.14	Lfd.-Nr. 14 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	28
2.5.15	Lfd.-Nr. 15 (gemischte Baufläche, keine Änderung).....	28
2.5.16	Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche)	29
2.5.17	Lfd.-Nr. 17 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	31
2.5.18	Lfd.-Nr. 18 (Wohnbaufläche)	32
2.5.19	Lfd.-Nr. 19 (gemischte Baufläche, keine Änderung).....	32
2.5.20	Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche).....	33
2.5.21	Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche)	33
2.5.22	Lfd.-Nr. 22 (Verkehrsfläche, keine Änderung)	37
2.5.23	Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)	38
2.5.24	Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)	41
2.5.25	Lfd.-Nr. 25 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	43
2.5.26	Lfd.-Nr. 26 (Wohnbaufläche)	43
2.5.27	Lfd.-Nr. 27 (Sonderbaufläche, keine Änderung).....	45
2.5.28	Lfd.-Nr. 28 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	47

2.5.29	Lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche)	48
2.5.30	Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche)	48
2.5.31	Lfd.-Nr. 31 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	50
2.5.32	Lfd.-Nr. 32 (Sonderbaufläche, keine Änderung)	51
2.5.33	Lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche)	55
2.5.34	Lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche)	57
2.5.35	Lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche)	59
2.5.36	Lfd.-Nr. 36 (Fläche für Versorgungsanlagen, keine Änderung)	59
2.5.37	Lfd.-Nr. 37 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	60
2.5.38	Lfd.-Nr. 38 (Wohnbaufläche, keine Änderung)	60
2.5.39	Lfd.-Nr. 39 (Fläche für Landwirtschaft, keine Änderung)	61
2.6	Zusammenfassung (Flächenbilanz)	61
3	Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP	61
3.1	Altlasten und Kampfmittel	61
3.2	Immissionsschutz	61
3.3	Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen	62
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	62
3.5	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	62
3.6	Waldflächen	63
4	Umweltbericht	63
5	Landschaftsplan	63
6	Verfahrensvermerke	64
7	Rechtsgrundlagen	65

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

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und war mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze entfalteten gem. § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerwirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wurde die Rechtskraft der Urteile zu nächst gehemmt (§ 133 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Demnach ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ unwirksam und wird für die Beurteilung zu den regionalplanerischen Belangen nicht berücksichtigt.

Hinweis:

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr

Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.

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.

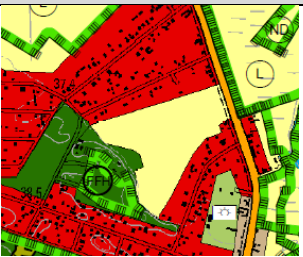

2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

2.5 Beabsichtigte Änderung

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan werden die zu ändernden Flächen wie folgt gegenübergestellt:

2.5.1 Lfd.-Nr. 1 (Wohnbaufläche)

Lfd.-Nr. 1		
Ortsteil: GT Dabendorf; Berliner Chaussee, nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 5,5 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 77 WE</p>

Die Fläche liegt am nördlichen Rand der Siedlung Dabendorf Ost, südlich der Mahlower Straße und westlich der B96. Zurzeit wird diese Fläche als Acker genutzt und ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

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 Erweiterung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf angestrebt. Die damit verbundene Sicherung und Entwicklung der Nord-Süd-Achse entspricht einem der Leitbilder des FNP.

Die angrenzenden Wohnbauflächen, die sich um das FFH-Gebiet „Düne Dabendorf“ erstrecken, haben eine Gesamtfläche von ca. 56,1 ha. Mit der angestrebten Änderung der Lfd.-Nr. 1 handelt es sich hierbei um eine maßvolle Erweiterung. Insgesamt handelt sich dabei um eine Erweiterung von ca. 9,8 % bezüglich der vorhandenen Wohnbauflächen.

Mit dem Änderungsbereich werden die Belange des KMS berührt. Der Änderungsbereich selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist 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.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Entlang der Berliner Chaussee (B96) befinden sich gem. § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleebäume. In der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplanverfahren) ist darauf zu achten, dass bei der Planung der Erschließung die geschützten Alleebäume nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem Flächennutzungsplan befindet sich westlich der Änderungsfläche eine Teilfläche des FFH-Gebietes Düne-Dabendorf. Mit der 23. Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (23. Erhaltungszielverordnung. – 23. ErhZV) vom 3. September 2018 hat das Bundesland Brandenburg unter anderem das FFH-Gebiet „Dünen-Dabendorf“, 3 Teilflächen, Fläche ca. 20 Hektar, EU-Gebietscode: DE 3746-304, Landkreis Teltow-Fläming, Gemeinde Zossen, verordnet und damit in ein nationales Recht umgesetzt.

Zurzeit wird die Fläche mit einer Schlaggröße von ca. 8,5 ha als Ackerland bewirtschaftet. Mit der geplanten Erschließung von ca. 5,5 ha als Wohnbaufläche wird eine weitere landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Restfläche weiter als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt. Auf Grund des bestehenden FFH-Gebietes wird eine Pufferzone von ca. 130 m zur geplanten Wohnbaufläche sichergestellt. Innerhalb der Pufferzone befindet sich das vorhandene Ackerland, daher ist zu klären, ob sich diese Restfläche zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung eignet oder ob hier ggf. Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angestrebt werden können.

Die Stadt Zossen beabsichtigt innerhalb der Restfläche des Ackerlandes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzulegen. Hierbei bedarf es Abstimmungen mit dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming, dem Eigentümer der Ackerflächen sowie der Stadt Zossen.

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 Änderungsfläche befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen der B 96. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionsschwelle für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse überschritten werden. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplanverfahren) zu prüfen, ob die Immissionsgrenzwerte je nach Festsetzung gem. § 9 BauGB überschritten werden. Gegebenenfalls sind entsprechende aktive oder passive Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu nennen.

2.5.2 Lfd.-Nr. 2 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 2		
Ortsteil: GT Dabendorf; Prachtstraße, nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Waldfläche</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,2 ha</p>

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**.

2.5.3 Lfd.-Nr. 3 (Wohnbaufläche)

Lfd.-Nr. 3		
Ortsteil: OT Dabendorf; Glienicker Straße, westlicher Bereich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 4,7 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 66 WE</p>

Die Fläche liegt am westlichen Rand der Siedlung Dabendorf, südlich und westlich der Glienicker Straße. Zurzeit wird diese Fläche als Acker genutzt und ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes soll eine Erweiterung des Siedlungsbereiches erreicht werden. 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. 1.500 m). Auch das Ziel die

Peripherie der Stadt dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln wird nachgekommen. Dabei liegt die Änderungsfläche zukünftig, unter Berücksichtigung des o.g. Bebauungsplanes, in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet.

Die angrenzenden Wohnbauflächen, die sich entlang Glienicker Straße sowie nördlich davon erstrecken, haben eine Gesamtfläche von ca. 60,0 ha. Mit der angestrebten Änderung der Lfd.-Nr. 3 handelt es sich hierbei um eine maßvolle Erweiterung. Insgesamt handelt sich dabei um eine Erweiterung von ca. 7,8 % bezüglich der vorhandenen Wohnbauflächen.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Im genannten Bebauungsplan wird bzw. soll eine geplante Ringstraße (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt werden. Der westliche Bereich dieser öffentlichen Verkehrsfläche kann für die Erschließung der Änderungsfläche des FNP genutzt werden.

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.

Mit dem Änderungsbereich werden die Belange des KMS berührt. Der Änderungsbereich selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie über den benachbarten Bebauungsplan, wenn die Erschließungsplanung und der Bau der Straße abgeschlossen sind, 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.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Die Änderungsfläche berührt keine FHH-Gebiete. Die nächsten FHH-Gebiete sind das Gebiet „Dünen Dabendorf“ und Umgebung Prierowsee“ (mehr als 1.200 m entfernt).

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).

Westlich angrenzend befindet sich das LSG „Notte-Niederung“, Beeinträchtigungen sind jedoch nicht gegeben.

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 Änderungsfläche liegt in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet. Insgesamt ist das Quartier dem Allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO zuzuordnen. Es ist von gewerblichen Immissionen nicht betroffen. Durch die geplante Änderungsfläche sind kein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Störwirkungen für die Umgebungsbebauung zu erwarten.

2.5.4 Lfd.-Nr. 4 (gemischte Baufläche)

Lfd.-Nr. 4		
Ortsteil: GT Dabendorf, Zum Königsgraben, westlicher Bereich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald</p>	 <p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 1,25 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) 8 WE</p>

Die Fläche liegt am westlichen Rand der Siedlung Dabendorf, westlich an der Erschließungsstraße „Zum Königsgraben“. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft sowie Wald dargestellt. Eine Ackernutzung wird nicht betrieben.

Entsprechend dem Charakter der Änderungsfläche grenzen gewerbliche und gemischte Bauflächen an. Die geplante Mischbaufläche 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.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Am Änderungsbereich befindet sich eine bereits ausgebaute Ringstraße.

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

Mit dem Änderungsbereich werden die Belange des KMS berührt. Der Änderungsbereich selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie über den benachbarten Bebauungsplan, wenn die Erschließungsplanung und der Bau der Straße abgeschlossen sind, 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.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind bei der Änderungsfläche betroffen. Insgesamt sind ca. 1,0 ha Wald nach LWaldG betroffen. Nach der Waldkartierung des Landes Brandenburg (Forst) ist ein Sichtschutzwald betroffen.

Die Stadt Zossen strebt an dieser Stelle eine Arrondierung des Ortsrandes an, wobei eine gemischte Baufläche festgelegt werden soll. Damit soll ein Angebot für Wohnen und Gewerbe, die den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG berücksichtigen, geschaffen werden. Des Weiteren wird dem Ziel Z. 5.2 LEP HR (Siedlungsanschluss) und eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße entsprochen.

Insgesamt bleibt der Großteil des Sichtschutzwaldes erhalten und ist von der Planung daher nur geringfügig betroffen. Der betroffene Sichtschutzwald hat eine Gesamtgröße von ca. 7,9 ha, wovon, wie bereits oben genannt, ca. 1,0 ha von der Änderungsfläche betroffen sind.

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).

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Die Änderungsfläche berührt keine FHH-Gebiete. Die nächsten FHH-Gebiete sind das Gebiet „Dünen Dabendorf“ und Umgebung Prierowsee“ (mehr als 1.200 m entfernt).

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).

Westlich in etwa 100 m Entfernung befindet sich das LSG „Notte-Niederung“. Beeinträchtigungen sind jedoch nicht gegeben.

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:

Durch das Vorhaben wird das Bodendenkmal 130712 „Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ tangiert.

Im Zusammenhang mit den Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen aber auch die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50x50x50 cm usw. muss im Bereich der Bodendenkmäler eine Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG. Eingeholt werden. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen.

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also 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 in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches 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.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.



Immissionsschutz:

Grundsätzlich ist für die Bauleitplanung der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz relevant.

Südlich der Änderungsfläche befindet sich nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen eine Wohnbaufläche. Insgesamt ist der Trennungsgrundsatz berücksichtigt, demnach kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigung nicht gegeben sind.

Verkehrsimmissionen können an dieser Stelle auch ausgeschlossen werden.

2.5.5 Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche)

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

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 FHH-Gebiete. Jedoch befindet sich das FHH-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.


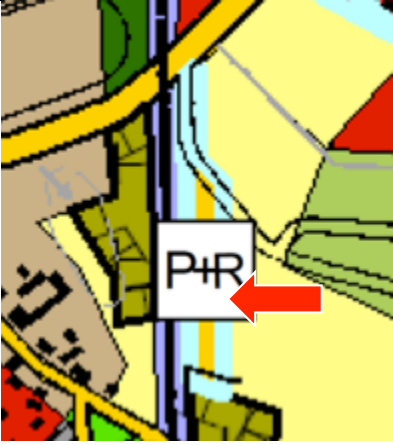
Denkmalschutzrecht:

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.

2.5.6 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: 0,6 ha</p>

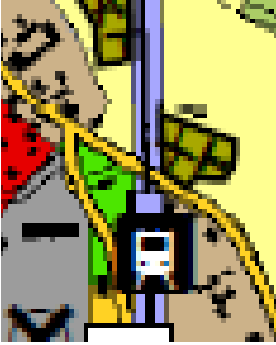

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen der Goethestraße und der Brandenburger Straße, östlich der Bahntrasse. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt die Fläche zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

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:

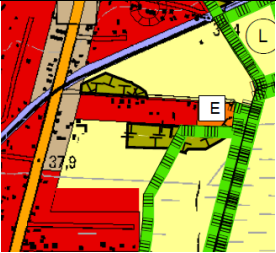



2.5.7 Lfd.-Nr. 7 (Verkehrsfläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 7		
Ortsteil: GT Dabendorf, Höhe Bahnhof		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Verkehrsfläche</p>	 <p>Verkehrsfläche</p>	<p>Flächengröße: 0,4 ha</p>

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.

2.5.8 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: 0,7 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.

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 auch 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. Alle möglichen Störfaktoren sind.



2.5.9 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: 0,1 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 1 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, seit dem ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

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

2.5.10 Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche)

Lfd.-Nr. 10		
Ortsteil: OT Glienick,		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,6 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.

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.

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:

Für die Änderungsfläche gegebenenfalls immissionsschutzrechtliche Konflikte auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bezüglich der westlich angrenzenden Sondernutzung der Motocross-Anlage.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgen weitere Ergänzungen.

2.5.11 Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche)

Lfd.-Nr. 11		
Ortsteil: OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Sonderbaufläche „Solaranlagen“</p>	<p>Flächengröße: 5,2 ha</p>



Die Fläche liegt südlich der Schünower Straße am Ortsteil Horstfelde. 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.

Aufgrund der Bestandssituation soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert werden. Dabei wird die Fläche für die Landwirtschaft zur Sonderbaufläche „Solaranlagen“ geändert.

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

2.5.12 Lfd.-Nr. 12 (Verkehrsfläche)

Lfd.-Nr. 12		
Ortsteil: OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Wald und Landwirtschaft</p>	 <p>Verkehrsfläche</p>	<p>Flächengröße: 1,8 ha</p>

Um den notwendigen Parkplatz an der B246 gegenüber der Badestelle am Kiessee im OT Horstfelde schnellstmöglich errichten zu können wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 208 der Flur 1 in der Gemarkung Horstfelde wie im beiliegenden Lageplan ersichtlich.

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.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind bei der Änderungsfläche betroffen. Insgesamt sind ca. 1,8 ha Wald nach LWaldG betroffen. Nach der Waldkartierung des Landes Brandenburg (Forst) ist die betroffene Waldfläche folgenden Waldfunktionen zuzuordnen: Sichtschutzwald, lokaler Klimaschutzwald und Lärmschutzwald.

Die Stadt Zossen strebt dieser Stelle eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz an.

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).

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

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:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.


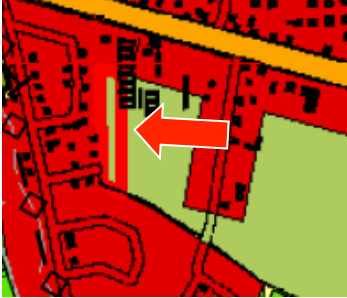
2.5.13 Lfd.-Nr. 13 (gemischte Baufläche)

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: 0,1 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.


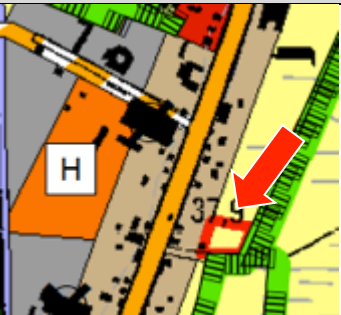
Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz: Belange nicht betroffen, wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

2.5.14 Lfd.-Nr. 14 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 14		
Ortsteil: OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Private Grünfläche</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,3 ha</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**.

2.5.15 Lfd.-Nr. 15 (gemischte Baufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 15		
Ortsteil: Zossen, nördlich, Kietzer Weg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,3 ha</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 Neuentwicklung **nicht weiter verfolgt**. Des Weiteren besteht hier der Konflikt einer untypischen städtebaulichen Entwicklung entlang der Stubenrauchstraße (B 96).

2.5.16 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: 0,5 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 7 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.

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.

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.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind für die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

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.

Demnach wird davon ausgegangen, dass das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung nicht betroffen ist. Nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches 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 (Allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten, da lediglich die vorhandenen Wochenend- und Ferienhäuser zur Entwicklung eines Wohngebietes beansprucht werden. Auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet sollte eine Bauzeitenbeschränkung in die Planung berücksichtigt werden. Demnach ist zur Vermeidung von Beschädigungen und Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten die Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Das bezieht sich insbesondere auf die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches „Wohnen am Stadtpark“.

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.

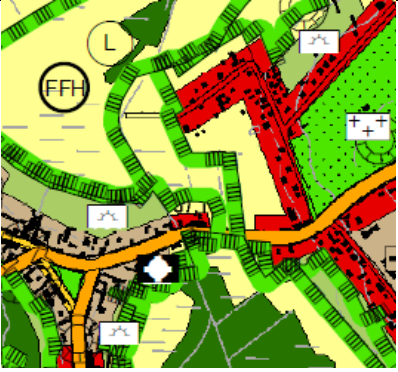

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind für das Vorhaben nicht betroffen.

2.5.17 Lfd.-Nr. 17 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 17		
Ortsteil: Zossen, nördl. der Mittenwalder Straße östl. vom Müllergraben		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 2,1 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	

Die Änderungsfläche befindet sich nördlich der Mittenwalder Straße und östlich vom Müllergraben. Des Weiteren grenzen im Norden und im Osten der Änderungsfläche bereits Wohnsiedlungen an. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt die Fläche für die Landwirtschaft dar.

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.

Wasserschutzrecht:

Westlich der Änderungsfläche grenzt der Wassergraben „Müllergraben“ an.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

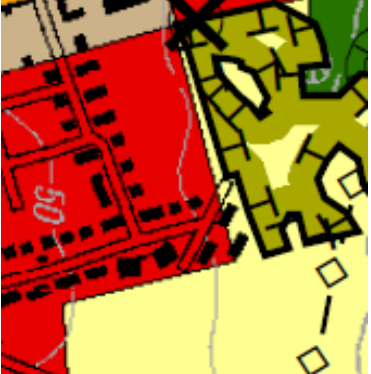

Nordwestlich der Änderungsfläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Notte-Niederung (Geoportal Teltow-Fläming) an.

Des Weiteren befindet sich nordwestlich der Änderungsfläche das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Prierowsee“ (ca. 120 m Entfernung).

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG soll gewahrt bleiben. Jedoch ist davon auszugehen, dass bei einer möglichen Wohnbaufläche das FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigt wird. Des Weiteren wird das Gebiet, neben der Flora und Fauna, noch durch den Wassergraben „Müllergraben“ geprägt. Insgesamt ist das Plangebiet als ein besonderer Naturraum zu werten, der auch für die Naherholung des s Mensch dient.

Des Weiteren können Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere sind folgende Tiergruppen zu erwarten: „Fledermäuse“, „Amphibien“, „Reptilien“ und „Käfer sowie Brutvögel“.

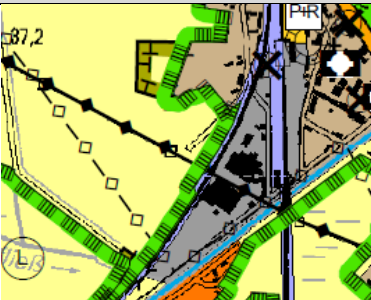

2.5.18 Lfd.-Nr. 18 (Wohnbaufläche)

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: 0,4 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“.



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

2.5.19 Lfd.-Nr. 19 (gemischte Baufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 19		
Ortsteil: Zossen, westlich an den Wulzen, neben der Nebengleisanlage		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 2,4 ha</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.



2.5.20 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: 0,3 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. 0,1 ha in eine gemischte Baufläche geändert.

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

2.5.21 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</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 1,1 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 15 WE</p>

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

Die Stadt Zossen stellt zur Zeit 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.

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, Biotope und Landschaft. Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotopen.

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 Wohngebieterschließungsstraße 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:

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 Verkehrsgeländen:

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

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind schalltechnische Verbesserungen an Gebäuden:

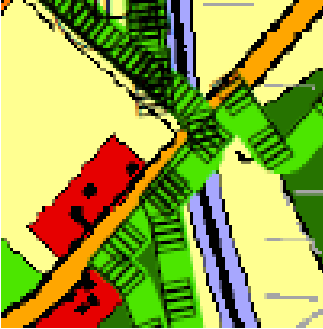

- Lärmschutzfenster und -türen
- Dämmung der Außenwände und Dächer
- Einbau von schallgedämmten Wandlüftern
- Bauliche Anordnung
- Grundrissgestaltung.

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.

2.5.22 Lfd.-Nr. 22 (Verkehrsfläche, keine Änderung)



Lfd.-Nr. 22		
Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, Bahnquerung		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP (Entwurf)	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Verkehrsfläche</p>	<p>Brückenprogramm der Deutschen Bahn</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. Nachfolgend ist der Plan zur neuen Straßenführung (Brückenprogramm der Deutschen Bahn) dargestellt.



2.5.23 Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)

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

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.

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

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 FHH-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: Gewerbegebiet). Er wird als nicht genehmigungsbedürftige Anlage 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 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.

2.5.24 Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)

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

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.

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:


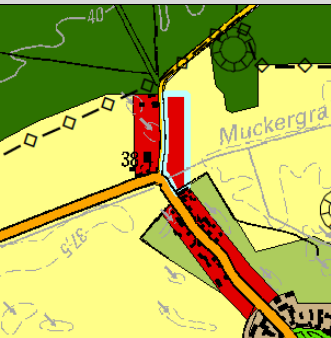
Die geplante Wohnbaufläche verläuft entlang der Straße der Jugend (B 96). Der Bereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind im nachgeordneten Verfahren dringend zu prüfen.

2.5.25 Lfd.-Nr. 25 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 25		
Ortsteil: Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, westlich und östlich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,4 ha</p>

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**.

2.5.26 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: 1,1 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.

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:

Südlich der Änderungsfläche grenzt der Wassergraben „Muckergraben“ an. In der nachfolgenden Planungsebene ist darauf zu achten, dass die Belange des Wasserschutzes zu berücksichtigen sind.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

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 nicht betroffen.

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.

2.5.27 Lfd.-Nr. 27 (Sonderbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 27		
Ortsteil: OT Wündorf, Berliner Allee/Gutestedtstr.		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>gemischte Baufläche</p>	 <p>Sonderbaufläche „Einzelhandel“</p>	<p>Flächengröße: 1,1ha</p>

Bei der Änderung handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße“. Für den eben genannte Bebauungsplan liegt der Satzungsbeschluss vor (Satzungsbeschluss vom 13.03.2019, Beschluss-Nr. 017/19).

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich befindet sich im Zentrum des Ortsteils Wündorf der Stadt Zossen östlich des Kreuzungsbereiches der Berliner Allee mit der Gutstedtstraße und der Straße „Am Bahnhof“. Zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Zossen sind ein Lebensmittelmarkt als Vollversorger und eine sonstige Einzelhandelseinrichtung (z.B. ein Drogeriemarkt oder ein Laden für zoologischen und Tierbedarf) durch einen Vorhabenträger geplant.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen.

Vergleiche unter Naturschutzrecht/Schutzgebiete.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Die Umweltprüfung des o.g. Bebauungsplanes lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 11.690 m², die aktuell zum größten Teil mit Wald bestanden ist und im südwestlichen Teil als Anwohnerparkplatz genutzt wird.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden naturschutzfachliche und faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis davon wurden die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ermittelt und bewertet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die der o.g. genannte Bebauungsplan erwarten lässt, sind folgende:

- Der planbedingte Verlust von a. 7.651 m² naturnahem Laubwald,

- Der Verlust von 10 Stück nach BaumSchVO TF geschützten Bäumen,
- Der Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von max. 7.466 m².

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, zweckentsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zu treffen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung zu sichern. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ausgleich nach Landeswaldgesetz

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt 7.524 m². Für den Waldverlust ergibt sich ein Kompensationsbedarf bei einem Kompensationsfaktor von 1:2,5 von insgesamt 19.127 m². Für der geplanten Kompensation der Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung von 7.651 m² und Waldumbaumaßnahmen auf einer Fläche von 12.932 m² erforderlich.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Boden werden auf dem Flurstück 178, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf in Wünsdorf Waldstadt ehemals militärisch genutzte Flächen im Umfang von 7.524 m² entsiegelt.

Ein Teil der Flächen (3.713 m²) kann nach Abschluss der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten aufgeforstet werden.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 3.938 m² wird durch die vertragliche Sicherung einer genehmigten Erstaufforstungsfläche in der Gemarkung Warchau im Naturraum „Mittlere Mark“ erbracht.

Zusätzlich werden auf einer Fläche von 12.932 m² ökologische Waldumbaumaßnahmen durchgeführt. Die Fläche liegt innerhalb des Naturraums „Mittlere Mark“ in der Gemarkung Schönwalde, Flur 1, Flrs. 34. Hier wurde ein bereits genehmigtes Projekt über einen Drittanbieter vertraglich gesichert.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden kann auf diesen Flächen vollständig gedeckt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen werden im Umfeld des Plangebietes insgesamt 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel sowie 6 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen angebracht.

Da diese Maßnahme nur außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können, erfolgt ihre rechtsverbindliche Sicherung im Durchführungsvertrag zum B-Plan, der Bestandteil des Satzungsbeschluss war.

Als Ausgleich für den planbedingten Verlust geschützter Bäume wurde im Bebauungsplan die Pflanzung von 25 textlich festgesetzt.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Für den o.g. Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten wurde zur Beurteilung dem Landesamt für Umwelt (LfU) vorgelegt. Da durch den Vorhabendträger / möglichen Betreiber auch Öffnungszeiten vor 6 Uhr und nach 22 Uhr angestrebt werden, wurde das Gutachten diesbezüglich überprüft. Die Anregungen des LfU, das Gutachten auch auf die technischen Anlagen auszuweiten, wird nicht für erforderlich erachtet, da zum derzeitigen Planungsstand (V+E Plan) die genaue Lage der technischen Anlagen im Rahmen des Bebauungsplanes wird auch deshalb nicht für erforderlich erachtet, da die zulässigen Grenzwerte nicht aus geschöpft werden. Selbst bei der einer



Arbeitsannahme für die Lage der technischen Anlagen, wäre eine Neuberechnung auf der Grundlage der Baugenehmigungsplanung zwingend erforderlich.

Im Rahmen des Bauantrags ist die Einhaltung der TA-Lärm umfassend nachzuweisen. Insbesondere sind, sofern der Betrieb der Einrichtungen auch vor 6 und nach 22 Uhr erfolgen soll, die Belange der dann um 15 dB (A) niedrigeren Grenzwerte in den Nachtstunden einzuhalten. Mit der Ergänzung des Gutachtens zur Voruntersuchung wurde nachgewiesen, dass bei Einhaltung der o.g. Prämissen (Anlieferung nur zwischen 6 und 22 Uhr und Maßnahmen zum Lärmschutz an die Lieferzone und Laderampe), ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann.

Neben der Textfestsetzung des Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ werden im Durchführungsvertrag die Empfehlungen zur Lage und Ausführung der Lärmschutzwand sowie die Anforderungen an die technischen Anlagen mit Hinweis auf ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen an den Lüfter- und technischen Anlagen zur Einhaltung des Lärmschutzes verankert. Der Durchführungsvertrag enthält detaillierte Betriebs-, Ladenöffnungs-, und Lieferzeiten. Auch ist im Durchführungsvertrag die Lage der Stellplätze zu der dem Wohnen abgewandten Seite festgelegt.



HINWEIS: DIE ÄNDERUNGSFLÄCHE LFD.-NR: 27 ERFOLGT IN EINEM GESONDERTEN ÄNDERUNGSVERFAHREN (3.1. ÄNDERUNG DES FNP, Beschluss-Nr. 011/20).

2.5.28 Lfd.-Nr. 28 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 28		
Ortsteil: OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich der Bahntrasse		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für private Grünflächen</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,8 ha</p>

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.



2.5.29 Lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche)

Lfd.-Nr. 29		
Ortsteil: OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Wald</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,8 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 11 WE</p>

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.

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

2.5.30 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: 1,7 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.

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 Waldfunktionskarte des Landes Brandenburg (Forst) ist der nördliche Bereich der Änderungsfläche als lokaler Klimaschutzwald kartiert.

Die Stadt Zossen strebt an dieser Stelle eine Erweiterung der Siedlungsfläche (Erholung) an. 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).

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 Biotop 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“.

Im Zusammenhang mit den Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen aber auch die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50x50x50 cm usw. muss im Bereich der Bodendenkmäler einer Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG. Eingeholt werden. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen.

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also 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 in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches 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.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

2.5.31 Lfd.-Nr. 31 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 31		
Ortsteil: OT Wünsdorf, Neuhofer Weg, östliche Seite		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 0,6 ha
Fläche für Wald	Wohnbaufläche	



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). 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.

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 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**.

2.5.32 Lfd.-Nr. 32 (Sonderbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 32		
Ortsteil: OT Wünsdorf, Neuhofer Weg, westliche Seite		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Wald</p>	 <p>Sonderbaufläche für Erholung</p>	<p>Flächengröße: 1,8 ha</p>

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“.

Die Stadt Zossen stellt zurzeit den Bebauungsplan „Neuhofer Weg“ auf (Aufstellungsbeschluss am 07.10.2015). Allerdings ruht das Verfahren des eben genannten Bebauungsplanes. Aus diesem Grund erfolgt keine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Nicht desto trotz wird nachfolgend das angestrebte Ziel beurteilt:

Die Fläche umfasst ein ehemaliges Ferienlager in der Nähe des Sees. Sie soll als Freizeit-, Kultur- und Erholungsnutzungen dienen und ist dafür besonders geeignet, da sie am Großen Wünsdorfer See liegt. Gem. G 5.10 LEP HR sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Demnach können Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsbereichen bedarfsgerecht für Siedlungszwecken entwickelt werden. Auf der versiegelten und baulich geprägten Fläche der Änderungsfläche findet eine Nachnutzung einer Konversionsfläche statt. Der räumliche und verkehrliche Anschluss an die innerörtlichen Siedlungsflächen von Wünsdorf und Neuhofer ist ebenfalls gegeben. Die nächsten Gebäude befinden sich in einem Abstand von etwa 50 bis 100 m zur geplanten Sonderbaufläche. Zu dem ist angedacht, eine verträgliche und bedarfsgerechte Nutzung zu integrieren.

Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes „Neuhofer Weg“ wurde eine geringe GRZ von 0,15 angesetzt. Zu dem war im Vorentwurf angedacht, eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

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.

Bei möglichen geplanten baulichen oder sonstigen Nutzungen ist eine Zustimmung vom Ordnungsgeber einzuholen.

Auf Grund, dass der in aufstellungsbefindliche Bebauungsplan für die Änderungsfläche mit der Lfd.-Nr. 32 zur Zeit ruht, wird, wie bereits oben genannt, auch im FNP der Änderung nicht weiter verfolgt.

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

Wasserschutzrecht:

Das Grundwasser steht im Untersuchungsraum oberflächennah an und unterliegt einer hohen Gefährdung gegenüber in den Boden eindringenden Stoffen. Das B-Plangebiet im Bereich der Schutzzone IV des Wasserwerks Lindenberg. Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen nicht, da mehr Flächen durch den Rückbau der vorhandenen Anlagen entsiegelt werden, als bei der für das Sondergebiet festgesetzten GRZ versiegelt werden können. Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sind bei der geplanten Nutzung Ferienhäuser nicht zu erwarten. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern
- Bauauflagen aufgrund von Hochwasser

- Beachtung der geltenden Vorschriften zum Trinkwasserschutz

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen. Nach der Waldfunktionskarte des Landes Brandenburg (Forst) ist der Bereich der Änderungsfläche als lokaler Klimaschutzwald und Erholungswald kartiert.

Die Stadt Zossen strebt an dieser Stelle eine Umnutzung des ehemaligen Ferienlagers an.

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).

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuhofer Weg“ (Vorentwurf) wurden folgende Umweltbelange bereits betrachtet:

Boden

Im B-Plan-Gebiet sind Anmoor- und Humusgleye und Regosole die vorherrschenden Bodentypen. Die Böden werden durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen in ihrer Funktion beeinträchtigt. Durch den Rückbau der vorhandenen Anlagen erfolgt eine Wiederherstellung von Flächen. Die Eingriffe in den Boden können durch die Entsiegelungsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Pflanzen und Biotope

Der Untersuchungsraum ist durch Waldflächen mit Altbaumbestand und Grünlandbrachen gekennzeichnet. Im Westen und Nordosten sowie am Ufer des Großen Wünsdorfer Sees sind Erlenwälder vorhanden. Die Grünlandbrachen befinden sich teilweise in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium und haben daher eine geringe Bedeutung als Lebensraum für typische Arten des Feuchtgrünlandes. Am Rande des B-Plangebietes befinden sich Baumreihen aus älteren Birken.

Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes sollen die Altbaumbestände im Bereich der Festsetzungsfläche Sonderbaugebiet soweit möglich erhalten werden. Unter die Baumschutzsatzung des Kreises Teltow-Fläming fallende Bäume müssen gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden. Der Verlust von Biotopstrukturen wird durch die Ausweisung von Waldflächen und privaten Grünflächen sowie die niedrige GRZ weitgehend vermieden. Des Weiteren können die ökologischen Funktionen durch die Entwicklung und Pflege der privaten Grünfläche als Feuchtgrünland kompensiert werden.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Feuchtgrünland entwickeln
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse eingestuft. Aus avifaunistischer Sicht besitzt das

Gebiet Bedeutung für typische Vogelarten des Waldes und der Gehölze, wobei nur ein geringes Angebot an geeigneten Baumhöhlen für Höhlenbrüter festgestellt wurde. Die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude bieten

darüber Brutraum für Gebäudebrüter. Für Fledermäuse bietet das B-Plangebiet einen abwechslungsreichen Jagdlebensraum. Die unterirdischen Gebäudeteile der mittleren Ruine sind strukturell und klimatisch als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Hier wurde ein Fledermausvorkommen festgestellt. Die vorhandenen Baumhöhlen sind als Sommerquartier für einzelne Männchen, nicht jedoch als Wochenstube geeignet. Auf Grund der Nähe zum Großen Wünsdorfer See ist im Untersuchungsraum mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Die Ritzen in den vorhandenen Mauern bieten Winterquartiere für Amphibien.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren
- Dachbegrünung
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- Winterquartier für Fledermäuse schaffen
- tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

Klima und Luft

Die Flächen haben keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Die vorhandenen Gehölze haben eine positive Bedeutung für das Mikroklima in ihrer unmittelbaren Umgebung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im B-Plangebiet wird insbesondere durch die Waldflächen geprägt. Die Flächen sind durch die auf dem Gelände vorhandenen einsturzgefährdeten Ruinen derzeit nicht zugänglich und stehen daher nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen und Einzelbäume erhalten
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

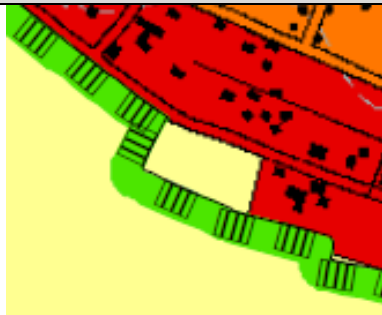
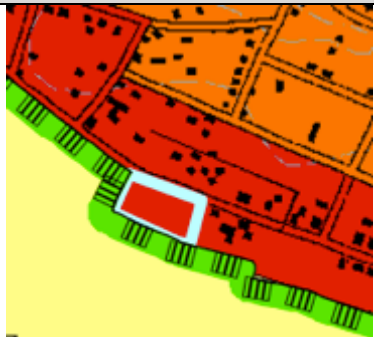
Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf den Änderungsbereich, die vom Neuhofer Weg ausgehen, sind auf Grund der geringen Verkehrsbelastung (Ortsverbindungsstraße) nicht zu erwarten. Insgesamt hat das Vorhaben positive Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Fläche der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht wird und durch die Ausweisung Ferienhäuser neue touristische Angebote geschaffen werden. Der entlang des Großen Wünsdorfer Sees verlaufene Weg kann als Wanderweg genutzt werden.

2.5.33 Lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche)

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

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.

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 Biotope 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 sind nicht betroffen.

2.5.34 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 für Erholung</p>	<p>Flächengröße: 1,2 ha</p>

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.

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. 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 Biotope 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 sind nicht betroffen.

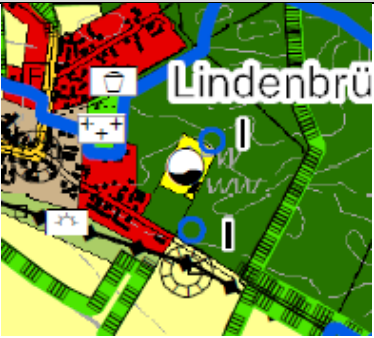

2.5.35 Lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche)

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: 0,1 ha WE (= 14 WE/ha) 1 WE</p>

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



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

2.5.36 Lfd.-Nr. 36 (Fläche für Versorgungsanlagen, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 36		
Ortsteil: OT Lindenbrück, Wasserwerk		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Versorgungsanlage/Fläche für Wald</p>	 <p>Fläche für Versorgungsanlagen</p>	<p>Flächengröße: 1,3 ha</p>

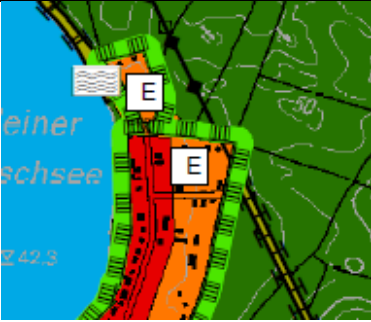

Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 36 als Fläche für Versorgungsanlagen (Beschluss-Nr. 026/19) **wird** auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes und der Übereinstimmung durch die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes (Bebauungsplan „Wasserwerk Lindenbrück“, rechtskräftig seit dem 15.04.2019), **nicht weiter verfolgt**.

2.5.37 Lfd.-Nr. 37 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 37		
Ortsteil: OT Zesch am See, Unter den Eichen		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Sonderbaufläche Erholung für</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,4 ha</p>

Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 37 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, **nicht weiter verfolgt**.

2.5.38 Lfd.-Nr. 38 (Wohnbaufläche, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 38		
Ortsteil: OT Zesch am See, Zescher Waldweg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Sonderbaufläche Erholung für</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,3 ha</p>

Die Erweiterung der Lfd.-Nr. 38 als Wohnbaufläche (Beschluss-Nr. 026/19) wird auf Grund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, **nicht weiter verfolgt**.

2.5.39 Lfd.-Nr. 39 (Fläche für Landwirtschaft, keine Änderung)

Lfd.-Nr. 39		
Ortsteil: OT Zesch am See, Zescher Waldweg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Wald</p>	 <p>Fläche in Landwirtschaft</p>	<p>Flächengröße: 0,3 ha</p>

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.

2.6 Zusammenfassung (Flächenbilanz)

Art der Fläche	Größe (gerundet)	Wohneinheiten (WE)
Wohnbaufläche	18,45 ha	258
Gemischte Baufläche	2,25 ha	15
Sonderbaufläche	8,1 ha	-
Erholung	2,9 ha	-
Solaranlagen	5,2 ha	-
Verkehrsflächen	2,4 ha	-
Keine Änderung	12,7 ha	-
Gesamtfläche (der o.g. Art)	43,90 ha	
Änderungsflächen im FNP (3. Änderung)	31,20 ha	273

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

3 Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP

3.1 Altlasten und Kampfmittel

Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

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 Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelage 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 – Geräuschimmissionen“ 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 wird im Umweltbericht (siehe Anhang), der spätestens zum Entwurf der 3. Änderung erstellt wird, 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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 Waldflächen

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren.

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 wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 wird bis zur Auslegung des ENTWURFES der 3. Änderung des FNP die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes ausgearbeitet.

Ergänzungen erfolgen daher nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

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 _____ bis _____.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB innerhalb eines Monats 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 ausgelegen. 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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 , [Nr. 5]) .

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29 . Juli 2009 (BGBl. IS. 2542) , zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. IS. 706).

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.

Landesimmissionsschutzgesetz – LImSchG vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99,[Nr.17], S. 386).

Stadt Zossen (2016): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

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

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26(1998 S.503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

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

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.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl.I/19 [Nr.15]).