

# **EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT**

**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6a Abs. 1 BauGB  
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Zossen**

**Fassung vom Juni 2018**

**Inhaltsangabe**

<b>1. Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsziele und Anpassung während des Verfahrens</b>	<b>3</b>
<b>3. Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>4</b>
<b>4. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>5. Ausgleichsmaßnahmen und Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten</b>	<b>6</b>
<b>6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen</b>	<b>8</b>

## **1. Verfahrensablauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 12. Juli 2017 erfolgt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer „Offenlage“ vom 01. August 2017 bis 31. August 2017.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 03. August 2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB innerhalb eines Monats gegeben worden.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben vom 05. April 2018 bis 07. Mai gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26. März 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 03. April 2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum 07. Mai 2018 gegeben worden.

### **Feststellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den verfahrensabschließenden Beschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen gefasst.

### **Genehmigung**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom ..... Az.: ..... genehmigt worden.

### **Ausfertigung**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ausgefertigt.

### **Bekanntmachung**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen am ..... wirksam geworden.

## **2. Planungsziele und Anpassung während des Verfahrens**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in der öffentlichen Sitzung am 12. Juli 2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss umfasste 26 Änderungen bzw. Erweiterungsflächen.

Der im Dezember 2016 genehmigte und seit Januar 2017 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zossen soll in einzelnen Bereichen geändert werden.

Gemäß den Verpflichtungserklärungen aus den Beschlüssen 104/15 vom 20.01.2016 und 045/16 vom 13.07.2016 sind die Änderungen nachfolgend zusammengefasst und tragen die Änderungsnummern 1 bis 10. Die Änderungen wurden gem. den Verpflichtungserklärungen übernommen.

Im Beitrittsbeschluss 066/16 wurden für das Erhalten der Genehmigung verschiedene Flächen aus der Darstellung des FNP herausgenommen und sind daher ohne Darstellung, also als weiße Fläche, im FNP gekennzeichnet. Diese Flächen sollen erneut überprüft werden und in der Änderung wieder aufgenommen werden. Diese Änderungen werden nachfolgend mit den Nummern 11 bis 17 aufgelistet.

Darüber hinaus werden weitere Änderungsbereiche erfasst und dargestellt, die sich auf der Grundlage von gefassten Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne ergeben sowie jene, die sich als Abrundungs- oder Erweiterungsflächen anbieten. Diese Flächen sind mit der Nummer 18 bis 23 gekennzeichnet.

In den Beratungen des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung und des Hauptausschusses der Stadt Zossen sowie von Zuarbeiten der Ortsbeiräte wurden weitere Angebotsflächen aufgenommen, die als Abrundung der Orte dienen sollen. Diese Flächen sind mit den Nummern 24 bis 26 gekennzeichnet.

Aufgrund des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 03.08.2017 bis 07.09.2017 werden die Erweiterungsflächen Lfd.-Nr. 4, 5, 11, 14 und 25, wegen öffentlich und rechtlichen Belangen, aus dem Verfahren herausgenommen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden weitere Erweiterungsflächen bzw. Anpassungen des FNP angeregt (Lfd.-Nr. 27+28).

In der 2. Änderung des FNP wird aufgrund weiterer Überprüfungen/Untersuchungen die Lfd.-Nr. 10 „Ortsteil Dabendorf, Berliner Chaussee, westlicher Bereich“ (Flächengröße 3,6 ha) aus dem Verfahren herausgenommen.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung mit Priorität auf die Kernstadt bzw. die Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf. Eine Nachfrage nach Flächen für das Wohnen und die wirtschaftliche Entwicklung wird es auch weiterhin geben. Dafür ist ein angemessenes Flächenangebot bereitzustellen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber das attraktive Erscheinungsbild der Stadt nicht beeinträchtigen, umweltverträglich sein und keine unangemessenen Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur nach sich ziehen. Priorität hat daher die Nutzung von Wachstumsreserven auf vorhandenen städtebaulich integrierten Siedlungsflächen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht auch weiterhin aus der Planzeichnung im Maßstab 1:20.000. Er enthält weiterhin allgemein Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Entwicklungsabsichten der Stadt werden mit den Darstellungen zum Ausdruck gebracht. Die Darstellungsmöglichkeiten sind in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt. Gekennzeichnet werden Flächen, bei deren Bebauung besondere Probleme zu beachten sind. Mit den nachrichtlichen Übernahmen informiert die Stadt über rechtsverbindliche Bodennutzungen, deren Regelung nicht im Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern innerhalb gesonderter Fachplanungen getroffen wird. Diese Planungen werden vermerkt, wenn sie noch nicht rechtsverbindlich sind. Die Festsetzungen dieser Fachplanungen unterliegen nicht der Planungshoheit der Stadt und werden planungsrechtlich nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Ihre Aufnahme dient nur dazu, die Nutzungsregelung im Stadtgebiet lückenlos dokumentieren zu können. Da die künftige Entwicklung speziell der Stadt Zossen aufgrund unsicherer Rahmenbedingungen nicht exakt vorherbestimmbar ist, sollen mit der Flächennutzungsplanung die Entwicklungsspielräume für den genannten Planungshorizont nicht zu stark eingeengt werden. Daher wird auch weiterhin in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 BauNVO im Wesentlichen nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Dies erweitert den möglichen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Die Differenzierung der Bauflächen in Baugebiete und deren grundstücksscharfe Festsetzung sowie die Festsetzung des Maßes

der baulichen Nutzung erfolgt aus der aktuellen Situation heraus dann in der verbindlichen Bauleitplanung. Dementsprechend stellt auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung weiterhin die Stadt entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung FNP eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind.

In der 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen werden als wichtigste Konfliktpunkte mit den Umweltbelangen folgende Darstellungen vorgenommen:

- Über den Bestand hinausgehende Siedlungsflächen

Auf Basis der im parallel aufzustellenden 2. Fortschreibung Teil A des Landschaftsplans der Stadt Zossen wurde eine Umweltprüfung der Darstellung der 2. Änderung des FNP durchgeführt.

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

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

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

sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete überprüft.

Im Ergebnis kann von einer **Gesamtfläche von ca. 25,52 ha** ausgegangen werden, die für **eine Überbauung bzw. Versiegelung** in Zukunft zur Verfügung steht und die als tatsächlicher Eingriff mit erheblichen Umweltauswirkungen gesehen wird. Betrachtet wurden die Lfd.-Nr. 1 bis 3, 6 bis 10, 12, 13, 15 bis 23, 24a, 24b und 26. Es muss darauf hingewiesen werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs vorgenommen wird. Diese ersetzt keinesfalls die differenzierte Bewertung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen mit verbalargumentativen Methoden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Hinweis zu Lfd.-Nr. 10:**

In der 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen wurde aufgrund weiterer Überprüfungen/Untersuchungen die Erweiterungsfläche (W) „Lfd.-Nr. 10 - GT Dabendorf, Berliner Chaussee, westlicher Bereich“ (Flächengröße 3,6 ha) aus dem Verfahren genommen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar (aktuelle Bestandssituation). Da diese Fläche im Verfahren betrachtet wurde, bleiben die genannten Umweltbelange für die Lfd.-Nr. 10 im Umweltbericht bestehen.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen und anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten

Im Planungsraum der Stadt Zossen werden in der 2. Änderung des FNP keine weiteren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen. Das geschützte Biotop, (sandtrockenrasen) welches im Änderungsbereich der lfd. Nr. 13 dargestellt ist, wird im weiterführenden Verfahren, dem Bebauungsplan, intensiv betrachtet und untersucht. Wenn erforderlich, werden hier entsprechende Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen und durchgeführt.

Ziele und Maßnahmen	Flächengröße
Prüfung einer Sicherstellung von Sandtrockenrasen im Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren	ca. 0,5 ha

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

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Erhalt, Aufwertung und Pflege naturnaher Moorbereiche inklusive Röhrichte und Seggenriede  
Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch  
Erhalt und Aufwertung von natürlichen Binnensalzstellen  
Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung  
Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Feuchtwiesen und –weiden durch extensive Nutzung  
Erhalt, Sicherung und Entwicklung von artenschutzrechtlich bedeutsamen Gebieten für Wiesenbrüter, als Winterquartiere für Fledermäuse, als Schlafplätze und Nahrungshabitate für Kraniche und Nordische Gänse

### Schutzgut Boden

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

### Schutzgut Wasser

Erhalt und Aufwertung der Seen und Kleingewässer, Altarme und Fließgewässer  
düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit  
geringem Geschütztheitsgrad des Grundwassers und in Wasserschutzonen

### Schutzgut Klima

Erhalt der Offen- und Waldlandschaften im Bereich der Kalt- und Frischluftleitbahnen mit hoher Bedeutung für den bioklimatisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsraum  
Erhalt bedeutender Frisch- und Kaltluftkorridore durch die Barriere der Siedlungsbereiche

### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes  
Neuanlage von Alleen, Baumreihen zur Gliederung der Landschaft und zur Aufwertung des Landschaftsbildes  
Erhalt und Aufwertung historischer und regionstypischer Siedlungsstrukturen  
Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten  
Erhalt und Entwicklung von bedeutsamen Aussichtspunkten mit Sichtachsen  
Einbindung von harten Siedlungsrändern durch Hecken oder Laubgebüsch in das Orts- und Landschaftsbild  
Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten

Des Weiteren sind, wie auch im rechtsverbindlichen FNP genannt, auch lineare bzw. punktuelle Maßnahmen, wie z.B. die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit in

Fließgewässern sowie die Entwicklung von naturnahen mehrschichtigen Waldinnen- und Waldaußenrändern ebenfalls geeignet, in der verbindlichen Bauleitplanung zur Kompensation der Eingriffe genutzt zu werden.

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

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

Zum anderen wurden während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (2016) die Verfügbarkeit der Flächen höchstens für die Grundstücke im Besitz der Stadt Zossen angenommen, so dass es sinnvoll war, ausreichend Flächen zu benennen, auf denen die Realisierung von Maßnahmen wünschenswert ist/war.

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

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der einzelnen Erweiterungsflächen genannt:

#### Vermeidung/Minderung

- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung)
- Erhalt von prägenden Altbäumen und Baumgruppen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt von Alleebäumen

#### Ausgleich/Ersatz:

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

Weitere Vermeidungs/Minderungs- sowie Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen sind den jeweiligen Steckbriefen zu entnehmen.

Die konkrete Bemessung und Zuordnung von Kompensationsflächen, innerhalb der in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Suchräume zu einzelnen Vorhaben und

die Klärung der Eigentumsverhältnisse, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

### **Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten**

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

Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Auswahl der Siedlungserweiterungen die Belange von Natur und Landschaft schon frühzeitig in die Planung mit einbezogen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind bereits das Ergebnis der Beurteilung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Siedlungsbereiche und Freiräume des Stadtgebietes, die sich unter anderem auch in der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben.

Die Siedlungserweiterungsflächen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans schließen an bestehende Siedlungsstrukturen an. Die Flächen sind unter anderem an das Verkehrs- und Entsorgungsnetz angeschlossen bzw. können durch vergleichsweise geringe Ausweitungen des Netzes angebunden werden. Somit sind städtebaulich wünschenswerte Entwicklungen angestrebt, die keinen umfangreichen Ausbau der Infrastruktur erforderlich machen. In vielen Fällen liegen die vorgesehenen Entwicklungsflächen in für Natur und Landschaft weniger wertvollen Bereichen und führen damit zu keiner besonderen Problematik in Bezug auf die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen.

## **6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

In den Vorentwurf der 2. Änderung des FNP vom Juli 2017 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen vorgenommen:

- Herausnahme der Erweiterungsflächen Lfd.-Nr. 4, 5, 11, 14 und 25, wegen öffentlich und rechtlichen Belangen
- Reduzierung der Erweiterungsfläche Lfd.-Nr. 10
- Aufnahme von Bodendenkmälern in die Begründung
- Aufnahme der Hinweise zu den einzelnen „Lfd.-Nr.“ der Deutschen Bahn in die Begründung
- Aufnahme der möglichen Erschließung (Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung)
- Berücksichtigung nach Anlage 1 BauGB zur Erstellung des Umweltberichtes
- Aufnahme der Hinweise zu den einzelnen „Lfd.-Nr.“ zum Immissionsschutz sowie Berücksichtigung im zu erstellenden Umweltbericht
- Aufnahme bzw. Korrektur der Waldflächen
- Aufnahme der Hinweise aus der Landesplanung
- Aufnahme der redaktionellen Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming

- Berücksichtigung der Belange der Unteren Naturschutzbehörde
- Aufnahme von Ablagerungsflächen in die Begründung
- Aufnahme von zwei Erweiterungsflächen (Lfd.-Nr. 27 und 28), nachrichtliche Übernahmen

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

- Aufnahme bzw. Korrektur der Beurteilung des Schutzgutes Mensch im Umweltbericht
- Ergänzungen der Ermittlung und Beurteilung der Waldfunktion im Umweltbericht
- Aufnahme der überschlägigen Kompensationsfläche nach LWaldG
- Herausnahme der Erweiterungsfläche Lfd.-Nr. 10 aufgrund von weiteren Überprüfungen und Untersuchungen
- Korrektur der Lfd.-Nr. 27, die Fläche wird wieder dem Ursprungsplan angepasst (Vorranggebiet VR 21).
- Aufnahme der Hinweise zur Trinkwasserschutzzone in die Begründung/Umweltbericht

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen vom Juni 2018 beigelegt.

Stadt Zossen, \_\_\_\_\_. 2018

