



Stadt Zossen

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

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Begründung

Feststellungsbeschluss

Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Einordnung des Plangebietes	3
2	Planungsvorhaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2	Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans.....	8
2.3	Artenschutz	9
2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.....	9
2.5	Beabsichtigte Änderung.....	9
3	Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP.....	54
3.1	Altlasten und Kampfmittel.....	54
3.2	Immissionsschutz.....	55
3.3	Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen	55
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	55
3.5	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	56
3.6	Waldflächen.....	56
4	Umweltbericht.....	58
5	Verfahrensvermerke.....	60
6	Rechtsgrundlagen.....	61
Anhang 1		
	Umweltbericht.....	Seiten 56

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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.

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 Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung, über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai (GVI. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Der LEP B-B konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

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

Zentrale-Orte-System:

Ziele: Zossen ist Mittelzentrum. (2.9)

Grundsätze: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- Überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dem Nachfragepotential entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden. (2.10)

Die Mittelzentren sollen gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden. (2.12)

Dem Mittelbereich des Mittelzentrums Zossen sind die Gemeinden Rangsdorf, Am Mellensee und Baruth/Mark zugeordnet.

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Ziele: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen. (4.2)

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (4.3).

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich. (4.5 Abs. 1) Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 ein Zentraler Ort ohne Gestaltungsraum Siedlung.

Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist (4.5 Abs. 3).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). (4.7)

Grundsätze: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (4.1)

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Insbesondere sollen großflächige Fotovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden.

Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. (4.4)

Innerhalb zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren-relevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden. (Integrationsgebot).

Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne.

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend in den zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1 angeboten werden. (4.8)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Tabelle 4 Nr. 2) sind in zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet (4.9).

Steuerung der Freiraumentwicklung:

Ziele: Der festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen. In Ausnahmefällen kann der Freiraumverbund in Anspruch genommen werden, wenn

- ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Freiraumverbundes erreicht werden kann,
- eine Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten außerhalb des festgelegten Gestaltungsraumes Siedlung nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Freiraumverbundes möglich ist,
- eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur nicht umgesetzt werden kann, ohne den Freiraumverbund in Anspruch zu nehmen. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben ohne die Inanspruchnahme von Flächen des Verbundes nicht realisierbar wäre und dass die Inanspruchnahme minimiert wird.

In der Festlegungskarte 1 sind generalisiert größere Teile des Gebiets der Stadt Zossen als Bestandteil des Freiraumverbundes festgelegt. Dabei handelt es sich um die nördlich, südlich und südwestlich an das Stadtzentrum heranreichenden Niederungsgebiete, die Freiräume nördlich des Gewerbegebietes Funkwerk Dabendorf, der zusammenhängende Freiraumverbund Horstfelder und Hechtsee bis zum Werder an der Ostabdachung der Glienicker Platte, weite Teile der Wünsdorfer Hochfläche, die Freiräume im Bereich der Zesch- und Möggelinseen, die Freiräume westlich und südwestlich Wünsdorf und die Niederung westlich des Ortsrandes von Nunsdorf.

Grundsätze: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. (5.1)

Die Attraktivität der durch die Landnutzung geprägten Kulturlandschaft für eine naturverträgliche Erholung soll erhalten und entwickelt werden. Die touristische Infrastruktur soll verbessert werden. ... Insbesondere im Umland von Städten, Kur- und Erholungsorten sollen die landschaftliche Attraktivität für die Naherholung sowie die umweltgerechte Verkehrsanbindung und Erschließung gezielt ausgebaut werden. (3.1.10)

Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) hat vom 05.02.2018 bis zum 07.05.2018 öffentlich ausgelegt. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung haben den Rang eines öffentlichen Belanges, wenn sie hinreichend konkretisiert sind. Ein Widerspruch zwischen den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Inhalten des 2. Entwurfs des LEP HR ist nicht zu erkennen.

Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde durch die Regionalversammlung der RPG Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossen und durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) am 18.06.2015 genehmigt. Der Regionalplan ist im Amtsblatt für Brandenburg am 30. Oktober 2015 bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Regionalplan Havelland-Fläming – Siedlungsentwicklung:

Unter Kap. 2.1 „Allgemeine Siedlungsflächen“ beschreibt der Regionalplan die Steuerung der Siedlungsentwicklung durch den LEP B-B [L 4.5 (Z)] folgendermaßen:

Ziele

- (1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich
 1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung
 2. im in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,
 3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,
 4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.
- (2) Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Absatz 1 Nummer 3 und 4 wird mit 0,5 ha pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.
- (3) Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.
- (4) Über den in Absatz 2 genannten Rahmen hinaus kann die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde dies insbesondere wegen fehlender Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung erfordert oder wenn die weitere Außenentwicklung durch einen nachgewiesenen Bedarf wegen einer spezifischen Funktion der Gemeinde, insbesondere als Kur- oder Truppenstandort, gerechtfertigt ist.
- (5) Die Zusammenführung der einzelnen amtsangehörigen Gemeinden zugebilligte Entwicklungsoption im Sinne von Absatz 2 in einer als Siedlungsschwerpunkt des Amtes festgelegten Gemeinde ist zulässig, wenn zwischen den amtsangehörigen Gemeinden dazu Einvernehmen besteht.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung durch den Regionalplan 2.1.1 (G) Vorzugsräume Siedlung sieht folgende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung:

Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden.

Der Regionalplan legt die Innenbereiche von Zossen und Wünsdorf als Vorzugsräume Siedlung fest.

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 Stadtentwicklungs-politik.
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 wichtig 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.

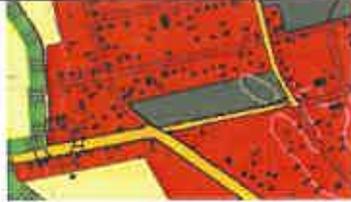
2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestehen von Seiten der zuständigen Betriebsführung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen für das Stadtgebiet Zossen, hier die Dahme-Nuthe, Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB), grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken. Die beabsichtigten Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen betreffen überwiegend das Verbandsgebiet KMS und zum Teil das Verbandsgebiet des MAWV. Eine Betroffenheit des WARL (hier Gemarkung Nunsdorf) ist aus der Aufstellung der geplanten Änderungen nicht gegeben.

2.5 Beabsichtigte Änderung

Die Nummern der Änderungsbereiche in der Planzeichnung entsprechen den Lfd-Nr. der Begründung. Damit wird sichergestellt, dass die Lesbarkeit der Planzeichnung zur Begründung gewährleistet ist.

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

Lfd.-Nr. 1		
Ortsteil: GT Dabendorf; Alte Trebbiner Straße, nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 Waldfläche	 Wohnbaufläche	Flächengröße: 1,8 ha WE (= 14 WE/ha) 25 WE

Die Fläche liegt in der Siedlung Dabendorf West, nördlich der Alten Trebbiner Straße und wurde in der Vergangenheit als Wald genutzt und ist zurzeit abgeholzt.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes wird eine Abrundung erreicht. Damit handelt es sich um die Vervollständigung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht vollziehen soll. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird damit entsprochen.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.

Die Fläche entspricht auch dem Ziel (Z) 4.2 LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPl HF 2020.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2017 aus der frühzeitigen Beteiligung die Fläche für eine Erweiterung als grundsätzlich geeignet angesehen. Dort heißt es:

„...der in der Festlegungskarte des Regionalplans nicht als Vorzugsraum Siedlung nach G 2.1.1 dargestellt ist. Dennoch erscheint der Standort insbesondere aufgrund der guten Ausstattung an täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen und der überörtlichen Bahnbindung grundsätzlich geeignet. Gleichwohl bei einigen Plangebietten infrastrukturelle Erschließungsdefizite (Straße, Medien) nicht auszuschließen sind.“

Dies wurde weiter in der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Schreiben 03.05.2018 weiter eingeräumt. Dort hieß es, dass die Fläche Lfd.-Nr. 1 aufgrund der Lage (Dabendorf) und den bestehenden Ausstattungsmerkmalen als vorzugswürdig für die Siedlungsentwicklung bewertet werden kann. Dies bewertet die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach sind die Ziele der Raumordnung ausreichend berücksichtigt worden.

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, wird weiter von Dahme-Nuthe-Wasser Abwasserbetriebsgesellschaft (DNWAB) darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des

Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbaufläche, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.¹

Aufgrund der genannten Voraussetzungen zur Infrastruktur, Lage innerhalb des Ortes und dem Vorhandensein des Siedlungsanschlusses, sind Planungsalternativen nicht vorhanden.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Die Lfd.-Nr. 1 kann nach der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming als vorzugswürdig für die Siedlungsentwicklung bewertet werden (bestehende Ausstattungsmerkmale). Diese Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming sieht die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 1) forstrechtlich nicht kritisch beurteilt. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Auch Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können nicht ausgeschlossen werden, da sich die Fläche inzwischen als potenzieller Lebensraum für Eidechsen und Ameisen darstellt. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt bestehen für das Gebiet keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

¹ Stellungnahme der DNWAB vom 30.08.2017 aus der frühzeitigen Stellungnahme

Lfd.-Nr. 2		
Ortsteil: GT Dabendorf; Lönsstraße, nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 1,7 ha WE (= 14 WE/ha) 24 WE
Waldfläche	Wohnbaufläche	

Die Fläche liegt am nördlichen Rand der Siedlung Dabendorf West, nördlich der Lönsstraße und wird derzeit als Wald genutzt. Der Wald ist überwiegend durch Kiefern geprägt.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes wird eine Abrundung erreicht und die Bebauung an einer voll erschlossenen Erschließungsstraße, die einseitig bereits bebaut ist, ermöglicht. Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierung in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnbausiedlungsflächen bedarfsgerecht vollziehen soll. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird damit entsprochen.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.

Die Fläche entspricht auch dem Ziel (Z) 4.2 LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließt.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPl HF 2020.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2017 aus der frühzeitigen Beteiligung die Fläche für eine Erweiterung als grundsätzlich geeignet angesehen. Dort heißt es:

„...der in der Festlegungskarte des Regionalplans nicht als Vorzugsraum Siedlung nach G 2.1.1 dargestellt ist. Dennoch erscheint der Standort insbesondere aufgrund der guten Ausstattung an täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen und der überörtlichen Bahnbindung grundsätzlich geeignet. Gleichwohl bei einigen Plangebietten infrastrukturelle Erschließungsdefizite (Straße, Medien) nicht auszuschließen sind.“

Dies wurde in der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Schreiben 03.05.2018 weiter eingeräumt. Dort heißt es, dass die Fläche Lfd.-Nr. 2 aufgrund der Lage (Dabendorf) und den bestehenden Ausstattungsmerkmalen als vorzugswürdig für die Siedlungsentwicklung bewertet werden kann. Dies bewertet die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach sind die Ziele der Raumordnung ausreichend berücksichtigt worden.

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und

Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, wird weiter von Dahme-Nuthe-Wasser Abwasserbetriebsgesellschaft (DNWAB) darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbaufläche, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.²

Aufgrund der genannten Voraussetzungen zur Infrastruktur, Lage innerhalb des Ortes und dem Vorhandensein des Siedlungsanschlusses, sind Planungsalternativen nicht vorhanden.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Die Lfd.-Nr. 2 kann nach der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming als vorzugswürdig für die Siedlungsentwicklung bewertet werden (bestehende Ausstattungsmerkmale). Diese Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming sieht die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 2) forstrechtlich nicht kritisch beurteilt. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Jedoch können Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, da die Altbäume potenzielle Brut- und Lebensstätten sein können. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt bestehen für das Gebiet keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

² Stellungnahme der DNWAB vom 30.08.2017 aus der frühzeitigen Stellungnahme

Lfd.-Nr. 3		
Ortsteil: OT Wünsdorf; Wünsdorfer Seestraße, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 1,5 ha WE (= 14 WE/ha) 21 WE
Waldfläche	Wohnbaufläche	

Die Fläche liegt in Wünsdorf, östlich vom „Großen Wünsdorfer See“, zwischen Bahn und der Wünsdorfer Seestraße und südlich der Brandenburgischen Straße. Zurzeit wird die Fläche als Wald (Mischwald) genutzt.

Das Ziel der Stadt ist die Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Seenähe. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Dem Ziel die Entwicklung vorrangig entlang dieser Achse zu vollziehen, wird damit entsprochen. Ebenso dem Ziel auch den Stadtbereich dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Sondergebiet Erholung, sowie ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnen) auf der gegenüberliegenden Seite der Straße (Seeseite) wird die Siedlungsverdichtung an der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf erreicht. Der Siedlungsanschluss nach Z 4.2 des LEP B-B ist demnach gegeben. Die Infrastruktur ist an dieser Stelle vorhanden (verkehrstechnische und mediale Erschließung).

Darüber hinaus stellt der Regionalplan für diese Fläche keine Festlegung dar. Damit steht die Fläche Lfd.-Nr. 3 nicht im Widerspruch zu dem Grundsatz G 3.1.2 des Regionalplans.

Das Plangebiet grenzt direkt an dem G 2.1.1 Vorzugsraum Siedlung des Regionalplans an.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft vertritt folgende Auffassung:

„Das Plangebiet der Änderung 3 grenzt unmittelbar an den Vorzugsraum Siedlung und stellt nach unserer Einschätzung, aufgrund der relativ guten Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, einen Bereich dar, der für eine Siedlungserweiterung in Betracht gezogen werden kann...“

In der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2018 wurde auf die Lfd.-Nr. 3 nicht weiter eingegangen. Demnach wird auch weiterhin die frühzeitige Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming berücksichtigt, dort hieß es, dass die Fläche Lfd.-Nr. 3 am Vorzugsgebiet Siedlung angrenzt und kann somit als Siedlungserweiterung betrachtet werden. Dies bewertet die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach sind die Ziele der Raumordnung ausreichend berücksichtigt worden.

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend

Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen, ob Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs .1 BNatSchG betroffen sein können.

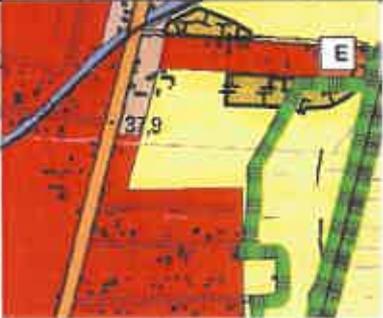
Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Das Gebiet (Lfd.-Nr.3) liegt im Bereich von Verkehrsimmissionen aus dem Bahn- und Straßenverkehr. Die Bahntrasse ist rund 75 m in östlicher Richtung vom Änderungsbereich entfernt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionsschwellenwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse überschritten werden. Deshalb sollen in der nachfolgenden Planung (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) die Immissionsgrenzwerte, die vom Verkehr ausgehen geprüft und gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genannt werden.

Darüber hinaus wird hier darauf hingewiesen, dass voraussichtlich ab Dezember 2022 schnellfahrende Züge (mit bis zu 200 km/h) diesen Bereich passieren werden. Das zugehörige Planfeststellungsverfahren wird voraussichtlich von 2018 bis 2020 laufen. Grundstücke dessen Baugenehmigung bis zur Auslegung der Unterlagen nicht erteilt worden sind, erhalten für die schnelleren Züge keinen zusätzlichen Schallschutz.

Lfd.-Nr. 6		
Ortsteil: GT Dabendorf, Machnower Chaussee, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 <p>Wohnbau- und Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 1,5 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 21 WE</p> <p>Aufstellungsbeschluss eines B-Plans</p>

Die Fläche umfasst gegenwärtig eine Fläche für die Landwirtschaft. Grundlage für die Erweiterung der Wohnbaufläche ist der gefasste Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes, der weiteren Wohnraum schaffen soll und den Ort an dieser Stelle abrundet.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben.

Die Fläche entspricht auch dem Ziel (Z) 4.2 des LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht in einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPl HF 2020.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2017 aus der frühzeitigen Beteiligung die Fläche für eine Erweiterung als grundsätzlich geeignet angesehen. Dort heißt es:

zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Ergänzend zu den genannten Hinweisen und Anmerkungen weist die DNWAB darauf hin, dass hinsichtlich der schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbaufläche Erweiterungen und Anpassungen an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS erforderlich werden (u.a. hydraulische Überprüfung der vorhandenen ADL PE-HD da 63 x 5,8 mm, Erweiterung des Freigefällekanals).³

Aufgrund der genannten Voraussetzungen zur Infrastruktur, Lage innerhalb des Ortes und dem Vorhandensein des Siedlungsanschlusses, sind Planungsalternativen nicht vorhanden.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Die Lfd.-Nr. 3 grenzt nach der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming am Vorzugsgebiet Siedlung an und kann als Siedlungserweiterung betrachtet werden. Diese Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming sieht die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 3) forstrechtlich kritisch beurteilt, da eine Ausweitung der Siedlung in den Außenbereich hierdurch forciert wird ohne die Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung zu nutzen.

Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung (Sondergebiet Erholung und ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnen [vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am See – Wünsdorf]) auf der gegenüberliegenden Seite der Straße (Seeseite) wird die Siedlungsverdichtung an der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf erreicht. Auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Vorzugsräumen Siedlung wird die Siedlungsentwicklung an der genannten Achse gestärkt. Daher sollte in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde gestellt werden. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG) und über eine Zulassung der Nutzungsänderung entschieden.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Aufgrund der Lage innerhalb einer Waldfläche ist ein Eingriff für das Schutzgut Arten und Lebensraum wegen der Inanspruchnahme von Kiefernforsten mit Altbäumen, die potenzielle Brutstätten für Höhlenbrüter darstellen, vorgesehen. Es ist zwingend in der nachfolgenden Planung zu prüfen, ob bestimmte Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Dementsprechend ist auch in der nachfolgenden Planung (Bebauungsplan- oder

³ Stellungnahme der DNWAB vom 30.08.2017 aus der frühzeitigen Stellungnahme

„Dennoch erscheint der Standort insbesondere aufgrund der guten Ausstattung an täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen und der überörtlichen Bahnanbindung grundsätzlich geeignet. Gleichwohl bei einigen Plangebieten infrastrukturelle Erschließungsdefizite (Straße, Medien) nicht auszuschließen sind.“

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. Abstimmungen mit dem KMS laufen bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der genannten Voraussetzungen zur Infrastruktur, Lage innerhalb des Ortes und dem Vorhandensein des Siedlungsanschlusses, sind Planungsalternativen nicht vorhanden.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

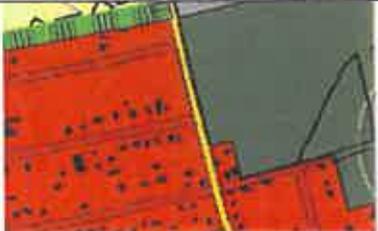
Das Vorhaben grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet Umgebung Prierowsee an. Schutzgebiete sind jedoch nicht betroffen. Ein Konflikt mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist jedoch nicht ausgeschlossen, da die Altbäume potenzielle Brut- und Lebensstätten sein können. Dementsprechend ist auch in der nachfolgenden Planung (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen, ob Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG bestehen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 6 befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen der B96. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionsschwellenwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse überschritten werden. Deshalb sollen in der nachfolgenden Planung (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) die Immissionsgrenzwerte geprüft und gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genannt werden.

Lfd.-Nr. 7		
Ortsteil: GT Dabendorf, Märkische Straße, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 Waldfläche	 Wohnbaufläche	Flächengröße: 0,1 ha WE (= 14 WE/ha) 2 WE

Die dargestellte Fläche im rechtsverbindlichen FNP umfasst eine Waldfläche.

Die Fläche wird aufgrund einer Baugenehmigung als Erweiterungsfläche dargestellt. Um auch Misslichkeiten in Bezug der Darstellung des FNP zu vermeiden, ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Baugenehmigung wurde am 14.06.2017 erteilt.

Die Fläche entspricht auch dem Ziel (Z) 4.2 des LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließt.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht in einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPI HF 2020.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2017 aus der frühzeitigen Beteiligung die Fläche für eine Erweiterung als grundsätzlich geeignet angesehen. Dort heißt es:

„Dennoch erscheint der Standort insbesondere aufgrund der guten Ausstattung an täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen und der überörtlichen Bahnanbindung grundsätzlich geeignet. Gleichwohl bei einigen Plangebietten infrastrukturelle Erschließungsdefizite (Straße, Medien) nicht auszuschließen sind.“

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist gesichert.

Aufgrund der genannten Voraussetzungen zur Infrastruktur, Lage innerhalb des Ortes, dem Vorhandensein des Siedlungsanschlusses und der Baugenehmigung, sind Planungsalternativen nicht vorhanden.

Weiterer Hinweis:

Nördlich des Planungsbereiches (ca. 250 m nordöstlich) befindet sich die stillgelegte Erdöl-Erdgas-Tiefbohrung der Neptune Energy Deutschland GmbH. Eine Überbauung der Bohrung ist nicht zulässig. Die Bohrung muss zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten.

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 nicht betroffen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Belange sind nicht betroffen.

Lfd.-Nr. 8		
Ortsteil: OT Zossen, Förstereiweg, westlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 0,3 ha WE (= 14 WE/ha) 4 WE
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	

Die dargestellte Fläche umfasst heute eine Wiese und soll als Angebotsfläche dienen und den Ort an dieser Stelle bis zu den Schutzgebieten abrunden. Um auch Misslichkeiten für die weiteren Planungsebenen in Bezug der Darstellung des FNP zu vermeiden, ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Grundsätzlich ist die Fläche als Erweiterungsfläche innerhalb der Ortslage Zossen geeignet, da keine wesentlichen fachlichen Belange, wie Wasser-, Wald- und Immissionsschutzrecht, betroffen sind. Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Fläche entspricht auch dem Ziel (Z) 4.2 des LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen sollen.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht in einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPl HF 2020.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2017 die Fläche als eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches angesehen.

In der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2018 wurde auf die Lfd.-Nr. 8 nicht weiter eingegangen. Demnach wird auch weiterhin die frühzeitige Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming berücksichtigt, dort hieß es, dass die Fläche Lfd.-Nr. 8 zwar außerhalb des Vorzugsgebietes Siedlung liegt, aber aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Fläche als Abrundung der Ortschaft angesehen werden kann. Dies bewertet die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach sind die Ziele der Raumordnung ausreichend berücksichtigt worden.

Auch eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.⁴

⁴ Stellungnahme der DNWAB vom 30.08.2017 aus der frühzeitigen Stellungnahme

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 nicht betroffen. Dennoch ist darauf zu achten, dass das in der Nähe liegende LSG „Notte-Niederung“ nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist in der weiteren Planungsebene zu berücksichtigen, dass durch die Erschließung der Bauflächen die geschützten Alleebäume gem. § 17 BbgNatSchAG nicht beeinträchtigt werden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Es bestehen grundsätzlich keine immissionsrechtlichen Bedenken.

Lfd.-Nr. 9		
Ortsteil: GT Werben, Trebbiner Landstraße , östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 <p>Acker- und private Grünfläche (Gartenland, Obstgärten, Grabeland)</p>	 <p>Wohnbaufläche und private Grünfläche (Gartenland, Obstgärten, Grabeland)</p>	<p>Flächengröße: 1,2 ha</p> <p>WE (= 14 WE/ha) 17 WE</p>

Mit der geplanten Änderung von Acker- und privater Grünfläche in Wohnbaufläche wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht. Somit wird die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen erfüllt und dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird damit entsprochen. Zu dem soll östlich an der Erweiterungsfläche eine private Grünfläche entwickelt werden.

Die Infrastruktur ist an dieser Stelle vorhanden (verkehrstechnische und mediale Erschließung). Dabei wird das Ziel des FNP, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, erreicht.

Hinsichtlich der Erschließung sind die erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. An Teilabschnitten des Änderungsbereiches liegen keine zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung an. Folglich werden hinsichtlich der vollumfänglichen trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbaufläche zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich. Diese können in der nachfolgenden Planung (B-Plan- und Baugenehmigungsverfahren) durch Abstimmungen und Maßnahmen überwunden werden.

Aufgrund der besseren Ausnutzung der Infrastruktur und der mit der vorhandenen Siedlung verbundenen Erweiterungsfläche (Lfd.-Nr. 9) wird die Ortschaft durch eine gewisse Arrondierung städtebaulich strukturiert und geordnet. Das Ortsbild erfährt dadurch eine Vervollständigung am Ortseingang bzw. -ausgang. Dementsprechend wäre an allen Ortseingängen bzw. -ausgängen Werbens die städtebauliche Ordnung gegeben. Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht in einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPl HF 2020. Aufgrund der o.g. Erläuterung und einer täglich möglichen Wahrnehmung der Versorgungseinrichtung in Glienicke, kann hier vom G 2.1.1. abgesehen werden.

Darüber hinaus entspricht die Fläche auch dem Ziel (Z) 4.2 des LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen.

In den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde weder von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming noch von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf die Lfd.-Nr. 9 eingegangen. Dies wird von der

Stadt Zossen als Zustimmung gewertet. Demnach sind die Ziele der Raumordnung ausreichend berücksichtigt worden.

Die Stadt Zossen stellt zurzeit einen Bebauungsplan für die Erweiterungsfläche auf. Mit dem Schreiben vom 16.05.2017 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben in das Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebracht. Die Planungsabsicht ist, im nördlichen Bereich der Ortslage Werben die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung einer Wohnbaufläche einschließlich Privatgrün und Erschließung zu schaffen.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind zurzeit nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 9) forstrechtlich **nicht** kritisch beurteilt. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Aufgrund der vorhandenen Baumallee entlang der Straße ist § 17 BbgNatSchAG zu beachten. In der weiteren Planung (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) sind entsprechende Festlegungen zu treffen, die den Baumbestand erhalten. Darüber hinaus ist die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming zu beachten.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Die Planung tangiert jedoch das Bodendenkmal Nr. 130170.

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.

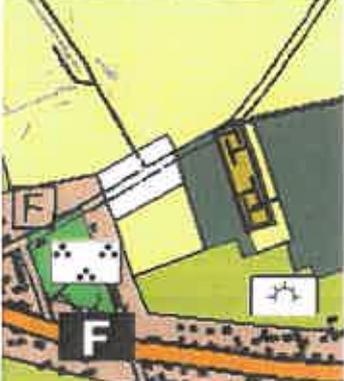
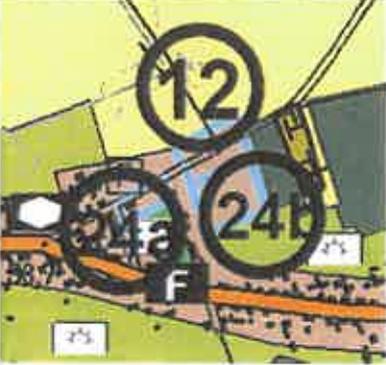
Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der 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:

Die geplante Wohnfläche verläuft entlang der Trebbiner Landstraße (L792). Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 im nachgeordneten Verfahren muss dringend geprüft werden. 400m in nord-westlicher Richtung schließt sich eine Pferdepension an den Bereich der Änderung (Ifd. Nr. 9) an. Im Nachbarschaftsbereich von Wohnnutzungen zu Tierhaltungsanlagen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auf Grund von Geruchs-, Staub und auch Lärmimmissionen nicht unüblich. In der nachfolgenden Planung (B-Planverfahren und Baugenehmigungsverfahren) sind daher die immissionsrechtlichen Konflikte auf Tierhaltungsanlagen weiter zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu nennen.

Lfd.-Nr. 12		
Ortsteil: OT Schöneiche, Planweg , nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 <p>Weiße Fläche</p>	 <p>Mischbaufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,7 ha</p>

Die Fläche liegt am Nordostrand des Ortsteiles Schöneiche und umfasst Flächen für die Landwirtschaft beidseitig der Straße.

Die Zielsetzung der Stadt ist die Erweiterung des Ortsbereiches. Der betroffene Siedlungsrand erreicht hier eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters. Die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung, z.B. von Wohnsiedlungsflächen, wird erreicht. Das Gebiet grenzt direkt an Siedlungsgebiete und fügt sich dementsprechend städtebaulich ein.

Damit wird auch den Zielen der Landesplanung entsprochen (Z.4.2 LEP B-B, Siedlungsanschluss).

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich die Erweiterungsfläche außerhalb des Vorzugaumes Siedlung gemäß dem Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020.

Eine Erschließung der geplanten gemischten Baufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung der Mischbaufläche, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des MAWV erforderlich.

Die Infrastruktur ist an dieser Stelle vorhanden (verkehrstechnische Erschließung). Dabei wird das Ziel des FNP, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, erreicht.

Aufgrund der o.g. Erläuterung und vor allem der guten Voraussetzung der Infrastruktur, kann hier vom G 2.1.1 des RegPI HF 2020 abgesehen werden.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

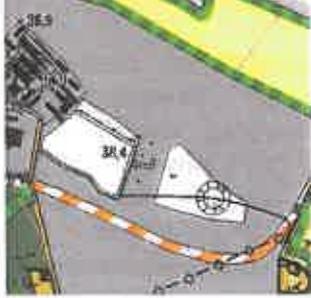
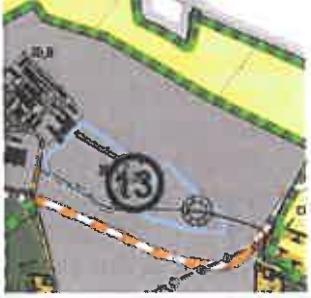
Naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Daher sind in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende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

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Lfd.-Nr. 13		
Ortsteil: GT Dabendorf, „Am Funkwerk“, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 8,3 ha
Weißer Fläche	gewerbliche Baufläche	nach § 18 BbgNatSchAG eine geschützte Biotopfläche (Erholungswald)

Die Fläche befindet sich im Norden des Stadtgebiets und damit nahe dem BBI (ca. 25-30 km). Auch die Bundesautobahn im Norden ist schnell erreichbar. Aufgrund der umliegenden Gewerbeflächen sind für Wohnbereiche, die sich in der Nähe des Gebietes befinden, kaum Beeinträchtigungen zu erwarten. Aktuell werden die Flächen teilweise als Kleingartenanlage genutzt.

Der Änderungsbereich steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Für das Plangebiet sind keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Für die Steuerung der gewerblichen Nutzung setzt der Regionalplan regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte nach Grundsatz 2.3.2 fest. Diese sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden. In der Begründung zum Grundsatz 2.3.2 heißt es:

„Mit dieser Festlegung als Grundsatz der Raumordnung wird den Kommunen künftig empfohlen, sich stärker der Mobilisierung vorhandener Wirtschaftspotenziale in den regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkten zuzuwenden. Die vorhandenen Flächenreserven sollten dabei nicht „irgendwie“ genutzt werden, vielmehr sollte auf Führungsvorteile gleicher oder verwandter Branchen, Synergien, unternehmerische Zusammenarbeit, Netzwerkbildung und nicht zuletzt auf Innovation Wert gelegt werden. Schon die Vermarktung eines solchen Standortes oder freier Teilflächen kann darauf abzielen.“

Da es sich bei der vorliegenden Fläche jedoch um eine Abrundung des bereits bestehenden Gewerbegebietes handelt, stehen der Änderung keine regionalplanerischen Belange entgegen.

Der Änderungsbereich selbst ist Trink- und Schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Gewerbebaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Eine zeitnahe Errichtung einer zentralen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlage ist seitens des KMS nicht geplant.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 13) forstrechtlich nicht kritisch beurteilt. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Durch das Vorhaben würden gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Trockenrasen (Biotop-Code Bbg: 05121) sowie eine größere Waldfläche überlagert. Die Waldfläche ist im Sinne des § LWaldG Wald, jedoch wurde durch die Stellungnahme der unteren Forstbehörde die Waldfläche als nicht kritisch beurteilt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung diese Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG jedoch verboten.

Geschützte Biotope müssen zwar nicht nachrichtlich in den FNP übernommen werden, da sie ohnehin per Gesetz unter Schutz stehen, dies bedeutet aber nicht, dass sie im FNP-Verfahren unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im

Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen. Für einen Vorhabenträger, Behörden usw. muss aus dem Planwerk eindeutig zu entnehmen sein, ob sich ein geplantes Vorhaben eventuell in einem naturschutzrelevanten Bereich befindet.

Nach Überprüfung befindet sich das geschützte Biotop südöstlich der Erweiterungsfläche (siehe nachfolgende Abb.).



In der weiteren Planungsebene (Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren) sollte der Schutzstatus des betroffenen Biotops nochmals geprüft werden.

Die genannte Erholungswaldfläche wurde von Seiten der Unteren Forstbehörde nicht als forstrechtlich kritisch beurteilt (siehe oben).

Denkmalschutzrecht:

Durch das Vorhaben wird das Bodendenkmal 130707 „Rast- und Werkplatz der Mittelsteinzeit; Siedlung der Ursprungsgeschichte und des Mittelalters“ 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 einer Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG. Eingeholt werden. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen.

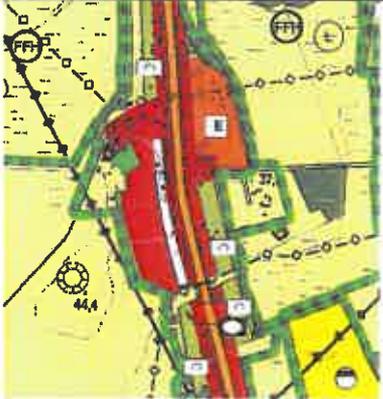
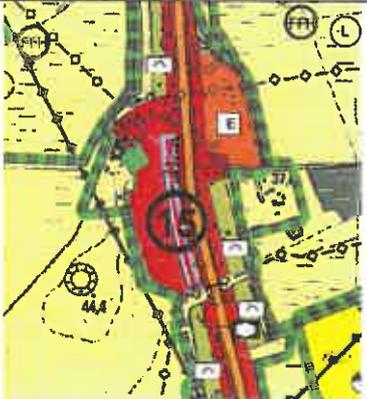
Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der 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:

Es bestehen grundsätzliche keine Immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Lfd.-Nr. 15		
Ortsteil: OT Zossen, Straße der Jugend, westlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 1,5 ha WE (= 14 WE/ha) 21 WE
Weiße Fläche	Wohnbaufläche	

Nach der Auslegung der Unterlagen zum Verfahren des FNP der Stadt Zossen vom 05.11.2013 bis 17.12.2013 erfolgte eine Darstellungsänderung von „privater Grünfläche mit Zweckbestimmung...“ zu „Wohnbaufläche“. Eine Kenntlichmachung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte nicht. Daher wurde die betroffene Fläche aus dem FNP herausgenommen und als „weiße Fläche“ dargestellt. Mit der Änderung des FNP der Stadt Zossen wird diese Fläche wieder mit einbezogen und eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches erreicht. Der maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches wird entsprochen.

Die Fläche entspricht auch dem Ziel (Z) 4.2 LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPl HF 2020.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2017 die Fläche als eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches angesehen.

In der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2018 wurde auf die Lfd.-Nr. 15 nicht weiter eingegangen. Demnach wird auch weiterhin die frühzeitige Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming berücksichtigt, dort hieß es, dass sich die Fläche Lfd.-Nr. 15 zwar außerhalb des Vorzuggebietes Siedlung befindet, aber aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Fläche als Abrundung der Ortschaft angesehen werden kann. Dies bewertet die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach sind die Ziele der Raumordnung ausreichend berücksichtigt worden.

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.

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 nicht betroffen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

Denkmalschutzrecht:

Durch das Vorhaben werden die Bodendenkmale 130713 und 130720 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:

Der Teilbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen der B96. Es kann 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.

Lfd.-Nr. 16		
Ortsteil: OT Wünsdorf, Cottbuser Chaussee, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 7,2 ha WE (= 14 WE/ha) 100 WE
Weiße Fläche	Wohnbaufläche	

Die Fläche liegt in Wünsdorf, südlich Parkring, östlich der Cottbuser Chaussee. Im Gebiet befinden sich Bebauungs- und Waldflächen.

Aufgrund forstrechtlicher Belange wurde bei der Aufstellung des FNP die Fläche „weiß“ dargestellt. Mit der Änderung des FNP der Stadt Zossen soll eine Wohnbaufläche festgelegt werden. Die geplante Wohnbaufläche kann der Innenentwicklung des Ortes zugeordnet werden, da hier nur noch Baulücken zwischen vorhandenen Häusern geschlossen, und der Erweiterungsbereich von drei Siedlungsbereichen umschlossen wird. Das entspricht auch der Zielsetzung, da es sich um eine Arrondierung im Zusammenhang eines bebauten Wohngebietes handelt. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Dem Ziel, die Entwicklung vorrangig entlang dieser Achse zu vollziehen, wird damit entsprochen. Ebenso dem Ziel, auch den Innenbereich 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.

Der Änderungsbereich steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich die Erweiterungsfläche innerhalb des Vorzugraumes Siedlung gemäß dem Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020.

Der Bereich selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht vollumfänglich erschlossen bzw. z.T. vorhandene Anlagen sind bereits außer Betrieb. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Eine zeitnahe Errichtung einer zentralen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlage ist seitens des KMS nicht geplant.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 16) forstrechtlich nicht kritisch beurteilt. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und –qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Die untere Naturschutzbehörde erklärt in ihrer Stellungnahme, dass sich im südlichen Teil der Erweiterungsfläche Lfd.-Nr. 16 ein gem. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützter flächiger Obstbestand befindet.

Nach Überprüfung sind zwar Obstbestände vorhanden, die aber nach § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht schutzbedürftig erscheinen. In der weiteren Planungsebene (Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren) sollte dennoch geprüft werden, ob Obstbestände vorhanden sind, die ggf. gesetzlich nach § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützt sind.

Die Altbäume auf dem Gesamtareal bieten potenzielle Brutstätten von Höhlenbrütern. Damit können Konflikte 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.

Denkmalschutzrecht:

Auf der Erweiterungsfläche befinden sich folgende eingetragene Denkmale:

- Offizier-Speiseanstalt der Infanterie-Schießschule (sogenanntes Theater) im nördlichen Drittel des Areals
- Villa des Oberkommandierenden mit Gartenhaus, östlich der Cottbuser Straße, im südlichen Teil des Areals.

Die genannten Denkmale sind in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) zu berücksichtigen.

Immissionsschutz:

Der Teilbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen der B96. Die Bahntrasse befindet sich ca. 250 m von der Erweiterungsfläche entfernt. Es kann 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.

Darüber hinaus wird hier darauf hingewiesen, dass ab 12/2022 schnellfahrende Züge (mit bis zu 200 km/h) diesen Bereich passieren werden.

Bereits im Jahr 2009 wurde eine Lärmschutzwand in diesem Bereich zur Bahn gebaut. Zusätzlicher Anspruch auf passiven Schall kommt aufgrund der Entfernung zur Bahn nicht in Frage.

Lfd.-Nr. 17		
Ortsteil: GT Neuhoof, Neuhofer Weg, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 0,8 ha WE (= 14 WE/ha) 11 WE
Weißer Fläche	Wohnbaufläche	

Die Fläche liegt in Wünsdorf / Neuhoof, zwischen dem Wohnweg und dem Wünsdorfer Weg und wird überwiegend durch Wohnbebauung und Gärten genutzt.

Aufgrund forstrechtlicher Belange wurde bei der Aufstellung des FNP die Fläche „weiß“ dargestellt. Mit der Änderung des FNP der Stadt Zossen soll eine Wohnbaufläche festgelegt werden.

Das Ziel der Stadt ist die Sicherung und Schaffung von Wohnraum als Innenentwicklung eines Ortes. Im Laufe der Jahre hat sich hier eine Wohnbebauung verfestigt. Die vorhandene Wohnbebauung soll im FNP dargestellt werden. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Dem Ziel, die Entwicklung vorrangig entlang dieser Achse zu vollziehen, wird damit entsprochen. Ebenso dem Ziel, auch den Stadtbereich dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Dementsprechend wird eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches erreicht. Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.

Die Fläche entspricht dem Ziel (Z) 4.2 LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen sollen.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht in einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPl HF 2020.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2017 die Fläche als eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches angesehen.

In der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2018 wurde auf die Lfd.-Nr. 17 nicht weiter eingegangen. Demnach wird auch weiterhin die frühzeitige Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming berücksichtigt, denn dort hieß es, dass sich die Fläche Lfd.-Nr. 17 zwar außerhalb des Vorzugsgebietes Siedlung befindet, aber aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Fläche als Abrundung der Ortschaft angesehen werden kann. Dies bewertet die Stadt Zossen als Zustimmung. Demnach sind die Ziele der Raumordnung ausreichend berücksichtigt worden.

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen

Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der o. g. Änderungsbereich derzeit schmutzwassertechnisch nicht erschlossen ist sowie die zeitnahe Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des KMS nicht geplant ist.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind betroffen, durch die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lindenbrück. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen.

Wohnbebauungen sind innerhalb dieser Schutzzone möglich, vorausgesetzt die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserableitung ist gesichert und entspricht dem Stand der Technik. Einzellösungen sind, sofern Gewässerbenutzungen notwendig sind, mit der UWB bereits im Vorfeld bzw. im B-Planverfahren vorzustellen und abzustimmen.

Waldschutzrecht:

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Aus der Stellungnahme des Landesbetrieb –untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 17) forstrechtlich nicht kritisch beurteilt. Nach Überprüfung ist die genannte Waldfläche mit ihrer Waldfunktion nach dem Waldkataster nördlich der Lfd.-Nr. 17 abgegrenzt.

Demnach ist die Waldfläche nicht betroffen (siehe Abb. unten, grün umrandet).



Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

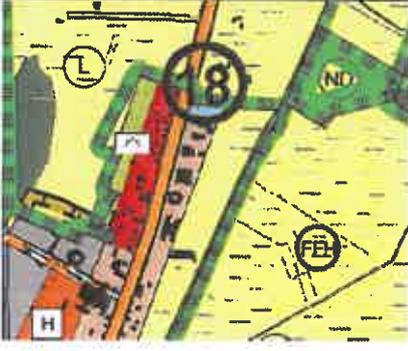
Im Erweiterungsgebiet befinden sich Altbäume die zu erhalten sind. Damit können Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Lfd.-Nr. 18		
Ortsteil: OT Zossen, Stubenrauchstraße, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,1 ha</p> <p>Fläche für gewerbliche Nutzung (50/50) 0,05 ha</p> <p>WE (= 14: 2 WE/ha) 1 WE</p>

Die Fläche liegt in Zossen an der Stubenrauchstraße. Zurzeit wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der geplanten gemischten Baufläche wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze erreicht. Um auch Misslichkeiten für die weiteren Planungsebenen in Bezug der Darstellung des FNP zu vermeiden, ist diese Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Grundsätzlich ist die Fläche als Erweiterungsfläche innerhalb der Ortslage Zossen geeignet, da keine wesentlichen fachlichen Belange, wie Wasser-, Wald- und Immissionsschutzrecht, betroffen sind. Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Damit wird auch den Zielen der Landesplanung entsprochen.

Darüber hinaus befindet sich die geplante gemischte Baufläche nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 im Vorzugsraum Siedlung nach G 2.1.1. Zudem ist für die Stadt Zossen die Ortslage Zossen als ein „Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren“ nach Grundsatz 2.2.1 und als „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ gem. G 2.2.2. festgesetzt. Daher sind die regionalplanerischen Belange berücksichtigt.

Eine Erschließung der geplanten gemischten Baufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, wird weiter von der Dahme-Nuthe-Wasser Abwasserbetriebsgesellschaft (DNWAB) darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Mischbaufläche, zwingend Maßnahmen zur

Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.⁵

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 nicht betroffen. Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher sind 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 Teiländerung befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen der B96. Es kann 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.

⁵ Stellungnahme der DNWAB vom 30.08.2017 aus der frühzeitigen Stellungnahme

Lfd.-Nr. 19		
Ortsteil: OT Zossen, Fischerstraße, nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 2,0 ha
gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	WE (= 14 WE/ha) 28 WE

Änderung des Gebietscharakters gemäß dem Bebauungsplan "Wohnen am Schloss" Zossen.

Der Bebauungsplan ist bereits als Satzung von den Stadtverordneten beschlossen worden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung des leerstehenden Geländes des Einkaufszentrums an der Fischerstraße. Geplant ist eine Wohnbebauung, die einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Zossen leisten soll.

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten, oder wie hier weiter zu nutzen, und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.

Damit wird auch den Zielen der Landesplanung entsprochen (Z.4.2 LEP B-B, Siedlungsanschluss).

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich die Erweiterungsfläche innerhalb des Vorzugraumes Siedlung gemäß dem Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020.

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, wird weiter von der Dahme-Nuthe-Wasser Abwasserbetriebsgesellschaft (DNWAB) darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbaufläche, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.⁶

⁶ Stellungnahme der DNWAB vom 30.08.2017 aus der frühzeitigen Stellungnahme

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 nicht betroffen und es bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen am Schloss Zossen“ (Stand: 17.08.2017) gibt folgenden Hinweis zum Artenschutz:

„Das Entfernen von Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Die Gebäude sollten außerhalb der Brutzeit der gebäudebewohnenden Brutvogelarten und außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermausarten abgerissen werden. Der Abriss sollte daher ebenfalls zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Sollte sich die Notwendigkeit ergeben, den Abriss außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von einem Sachverständigen letztmals auf Brutvögel und Fledermäuse zu kontrollieren. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der UNB vorzulegen. Der Abriss kann dann erst vorgenommen werden, wenn eine Freigabe durch die UNB erfolgt ist. Dies kann im Rahmen der Anzeigepflicht des Abrisses durchgesetzt werden.“

Denkmalschutzrecht:

Durch das Vorhaben wird das Bodendenkmal 131080 „Burg des Mittelalters und der Neuzeit; Siedlung der Slawenzeit“ 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 geplant werden.

Immissionsschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Lfd.-Nr. 20		
Ortsteil: GT Dabendorf, Brandenburger Straße, südlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 Wohnbaufläche	 Sonderbaufläche Einzelhandel	Flächengröße: 0,4 ha

Hier erfolgt die Änderung der Darstellung Wohnen in ein Sondergebiet für den Einzelhandel. Die Stadt Zossen hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Standortverlegung Discounter" aufgestellt, der von den Stadtverordneten bereits als Satzung beschlossen wurde.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Verlagerung des Discounters (, an den ausgewiesenen Standort.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, steht die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung (Z. 4.2 und Z. 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B). Das Plangebiet liegt zwar nicht im städtischen Kernbereich der Stadt Zossen. Wegen seiner Lage im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich von Dabendorf, der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² und der Sortimente auf Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs steht sie aber im Einklang mit G. 4.8 Abs. 5 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung in Zentralen Orten auch außerhalb städtischer Kernbereiche).

Von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft stehen diesem Vorhaben keine grundsätzlichen regionalplanerischen Belange entgegen.

Eine Erschließung der Erweiterungsfläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, wird weiter von Dahme-Nuthe-Wasser Abwasserbetriebsgesellschaft (DNWAB) der darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Erweiterungsfläche,

zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.⁷

Der KMS wurde in der Planungsphase des Bebauungsplanes beteiligt. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen wurden abgestimmt und vertraglich geregelt.

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 nicht betroffen und es bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen. Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung ist im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch. Den Vorgaben des § 50 BImSchG und dem Instrument der Abstandhaltung in gewachsenen Gemengelagen kann nicht entsprochen werden. Der Abstandserlass NRW empfiehlt für Betriebe die größere Gütermengen umschlagen einen Mindestabstand von 300m zu schutzwürdigen Nutzungen. Dieser Abstand kann für die vorliegende Planung nicht gewährleistet werden.

Der Schutz der umgebenden Nutzungen vor Schallimmissionen wurde im VBP „Standortverlegung Discounter“ geregelt. Auf die Immissionsproblematik wurde mit Stellungnahme vom 27.06.2017 hingewiesen.

⁷ Stellungnahme der DNWAB vom 30.08.2017 aus der frühzeitigen Stellungnahme

Lfd.-Nr. 21		
Ortsteil: OT Wünsdorf, Mellenseestraße, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 3,0 ha WE (= 14 WE/ha) 42 WE
Waldfläche	Wohnbaufläche	

Mit der Erweiterungsfläche „Wohnbaufläche“ wird dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wünsdorfer Sonnengärten“ entsprochen. Die Veranlassung des Bebauungsplanes ist die gute Lagegunst. Die Stadt Zossen ist überwiegend von Landschaftsschutzgebieten, Feuchtgebieten oder Niedermoorbereichen umgeben. Dementsprechend sind erschlossene Baulandflächen nur im geringen Umfang vorhanden. Wie auch in der Begründung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan erläutert, verfügt die Stadt Zossen zwar über einzelne Baulücken, die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber über zusammenhängende Wohnbauflächen in attraktiver Lage nicht. Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um stadträumlich günstig gelegenes potenzielles Bauland.

Die Fläche entspricht auch dem Ziel (Z) 4.2 LEP B-B, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen sollen.

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich das Gebiet nicht in einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 des RegPI HF 2020.

Nach der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming zum Bebauungsplanverfahren „Wünsdorfer Sonnengärten“ OT Wünsdorf, Stadt Zossen vom 22.02.2017 wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich überwiegend nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans teilweise im Vorzugsraum Siedlung „Ortslage Wünsdorf“ befindet. Der westliche Bereich des Vorhabengebiets wird teilweise durch den Ergänzungsbereich C (Kriterium 2.1.1.6 für die Ausweisung von Vorzugsräumen Siedlung) abgedeckt (siehe Regionalplantext S.51 ff.). Dennoch verbleibt eine Fläche von rund 2,5 ha im westlichen Teil des Vorhabengebietes, die außerhalb des Vorzugsraumes liegt. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat weiter in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass eine maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung nicht allgemein ausgeschlossen ist, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der vorgenannten Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt werden kann. (siehe unten, unter weitere Berücksichtigung der Lfd.-Nr. 21).

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 der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und

Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Eine zeitnahe Errichtung einer zentralen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlage ist seitens des KMS nicht geplant.

Der KMS ist in der weiteren Planungsphase (hier B-Planverfahren) zu beteiligen, um erforderliche Erschließungsmaßnahmen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Die grundlegende Erschließung kann somit sichergestellt werden.

Weitere Berücksichtigung der Lfd.-Nr. 21

Die Änderungsfläche befindet sich zwar außerhalb der Vorranggebiete Siedlung gem. des Regionalplans, ist aber gem. des LEP B-B an Siedlungsgebiete angeschlossen. Darüber hinaus kann die Erschließung, sowohl verkehrlich als auch technisch realisiert werden. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. Die gute Lagegunst der Fläche begründet die Erweiterung der Wohnbaufläche, da weder Landschaftsschutzgebiete, Fechtgebiete oder Niedermoorbereiche betroffen sind. Die Stadt Zossen verfügt zwar über einzelne Baulücken, die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber über zusammenhängende Wohnbauflächen in attraktiver Lage eben nicht. Dem kann aber die ausgewiesene Fläche Nr. 21 entsprechen, es handelt sich dabei um stadträumlich günstig gelegenes potenzielles Bauland.

Darüber hinaus möchte die Stadt Zossen attraktive, individuell teilbare und erschlossene Baugrundstücke anbieten, um jungen Familien aus Zossen zu ermöglichen ein Eigenheim zu errichten und den Zuzug von außerhalb möglich zu machen.

Ferner befindet sich die Erweiterungsfläche auch in der Nähe des Haltepunktes der Regionalbahn Wünsdorf-Waldstadt, demnach verfügt das Erweiterungsgebiet über eine gute Verkehrsanbindung.

Insgesamt dient die Erweiterungsfläche als Abrundung der Ortschaft Wünsdorf und trägt dem Charakter der Ortschaft Rechnung.

Aufgrund der guten Voraussetzungen des Erweiterungsgebietes ist eine Abweichung vom Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans hier ausreichend begründet.

Darüber hinaus steht die Fläche nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR). Der 2. Entwurf des LEP HR lag vom 05.02.2018 bis zum 07.05.2018 öffentlich aus. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung haben den Rang eines öffentlichen Belanges, wenn sie hinreichend konkretisiert sind. Das ist hier der Fall. Demnach ist wie oben erwähnt, ein Widerspruch zwischen den vorgesehenen Festlegungen der 2. Änderung des FNP und den Inhalten des 2. Entwurfes des LEP HR nicht zu erkennen.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 21) forstrechtlich **nicht** kritisch beurteilt. Daher ist in der

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

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ wird von der Planung nicht berührt. Daher ist eine Bebauung in diesem Gebiet möglich. Da es sich um Kiefernhochwald handelt, ist davon auszugehen, dass auch hier Altbäume mit potenziellen Brutstätten für Höhlenbrüter vorhanden sind. Die großflächige Inanspruchnahme von Wald wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde daher nicht befürwortet. Ein Konflikt mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, da die Altbäume potenzielle Brut- und Lebensstätten sein können. Dementsprechend ist auch in der nachfolgenden Planung (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen, ob Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG bestehen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Aufgrund der Lage der „Wünsdorfer Sonnengärten“ mit Zufahrt über die Friedensstraße wird darauf hingewiesen, dass zwischen den Jahren 2019 und 2022 mit Einschränkungen und Baulärm aufgrund der Baumaßnahmen zum Umbau des Bahnhofs Wünsdorf-Waldstadt zu rechnen ist.

Lfd.-Nr. 22		
Ortsteil: OT Zossen, Wiesengrund, östlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 0,1 ha WE (= 14 WE/ha) 2 WE
Waldfläche	Wohnbaufläche	

Mit der geplanten Wohnbaufläche wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen erfüllt. Um auch Misslichkeiten für die weiteren Planungsebenen in Bezug der Darstellung des FNP zu vermeiden, ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit wird auch den Zielen der Landesplanung entsprochen (Z.4.2 LEP B-B, Siedlungsanschluss).

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich die Erweiterungsfläche innerhalb des Vorzugraumes Siedlung gemäß dem Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020.

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Aus forstrechtlicher Sicht ist die zu ändernde Fläche zurzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Aus der Stellungnahme des Landesbetriebes –Untere Forstbehörde- vom 29.08.2017 wird die zu ändernde Fläche (Lfd.-Nr. 22) forstrechtlich **nicht** kritisch beurteilt. Daher ist in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsfahren) ein Antrag auf „Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart“ an die Untere Forstbehörde zu stellen. Innerhalb dieses Antrages wird anhand der standortkonkreten Waldnutzung und

–qualität der Umfang des Waldausgleichs ermittelt (Kompensation gem. § 8 LWaldG).

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

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

Denkmalschutzrecht:

Durch das Vorhaben wird das Bodendenkmal 130718 „Rast- und Werkplatz der Steinzeit, Siedlung der Urgeschichte, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, grab der Bronzezeit“ 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 geplant werden.

Immissionsschutz:

Das Landesamt für Umwelt hat Bedenken gegen die Wohnbaufläche geäußert, da es sich unmittelbar an einem betriebenen Klärwerk befindet. Nach nochmaliger Überprüfung durch die Stadt Zossen können diese Bedenken ausgeräumt werden. Ein betriebenes Klärwerk existiert nicht mehr.

Lfd.-Nr. 23		
Ortsteil: OT Zossen, Wiesengrund, nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 Fläche für die Landwirtschaft	 Wohnbaufläche	Flächengröße: 0,6 ha WE (= 14 WE/ha) 8 WE

Mit der geplanten Wohnbaufläche wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen erfüllt.

Damit wird auch den Zielen der Landesplanung entsprochen (Z.4.2 LEP B-B, Siedlungsanschluss).

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich die Erweiterungsfläche innerhalb des Vorzugraumes Siedlung gemäß dem Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020.

Eine Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem 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:

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. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Denkmalschutzrecht:

Durch das Vorhaben wird das Bodendenkmal 130718 „Rast- und Werkplatz der Steinzeit, Siedlung der Urgeschichte, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, Grab der Bronzezeit“ tangiert.

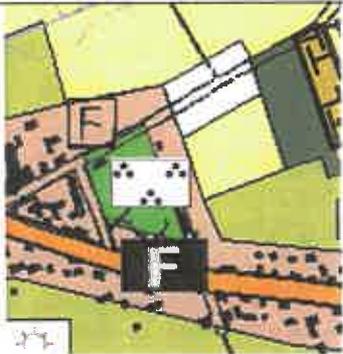
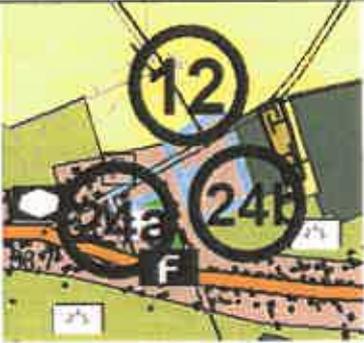
Im Zusammenhang mit den Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen aber auch die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50x50x50 cm usw. muss im Bereich der Bodendenkmäler eine Erlaubnis gem. § 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 entdeckt 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:

Das Landesamt für Umwelt hat bedenken gegen die Wohnbaufläche geäußert, da sich das Änderungsgebiet unmittelbar an ein betriebenes Klärwerk befindet. Nach nochmaliger Überprüfung durch die Stadt Zossen können diese Bedenken ausgeräumt werden. Ein betriebenes Klärwerk existiert nicht mehr.

Lfd.-Nr. 24a		
Ortsteil: OT Schöneiche, Planweg , südlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 <p>öffentliche Grünfläche (Parkanlage)</p>	 <p>gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,3 ha</p>

Mit der geplanten Änderung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in eine gemischte Baufläche wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung, z.B. von Wohnsiedlungsflächen, erfüllt. Um auch Misslichkeiten für die weiteren Planungsebenen in Bezug der Darstellung des FNP zu vermeiden, ist diese Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Damit wird auch den Zielen der Landesplanung entsprochen (Z.4.2 LEP B-B, Siedlungsanschluss).

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich die Erweiterungsfläche außerhalb des Vorzugraumes Siedlung gemäß dem Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020.

Eine Erschließung der geplanten gemischten Baufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung der Mischbaufläche, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des MAWV erforderlich.

Die Infrastruktur ist an dieser Stelle vorhanden (auch verkehrstechnische und mediale Erschließung). Dabei wird das Ziel des FNP, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, erreicht.

Aufgrund der o.g. Erläuterung und vor allem der guten Voraussetzung der Infrastruktur, kann hier vom G 2.1.1 des RegPI HF 2020 abgesehen werden.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

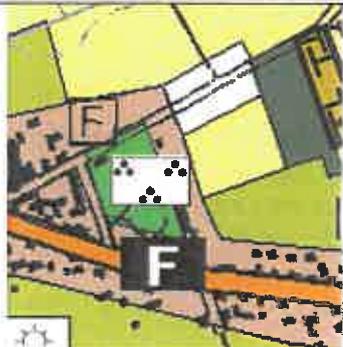
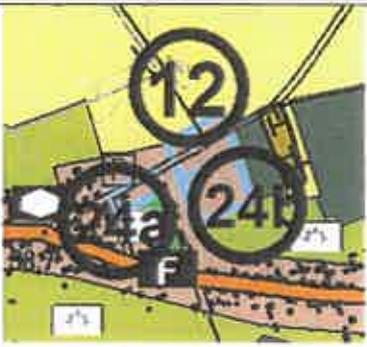
Naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) der besondere Artenschutz zu berücksichtigen und ggf. entsprechende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

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Lfd.-Nr. 24b		
Ortsteil: OT Schöneiche, Planweg , südlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,8 ha</p>

Mit der geplanten Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in einer gemischten Baufläche wird die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung, z.B. von Wohnsiedlungsflächen, erfüllt. Der aktuelle Bestand wird zurzeit privat genutzt (Pferdekoppel bzw. ähnliches).

Dem Ziel der Landesplanung wird entsprochen (Z.4.2 LEP B-B, Siedlungsanschluss).

Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich die Erweiterungsfläche außerhalb des Vorzugraumes Siedlung gemäß dem Grundsatz 2.1.1 RegPl HF 2020.

Eine Erschließung der geplanten gemischten Baufläche ist grundsätzlich über die im Bestand unmittelbar angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung möglich, hier ggf. auch nur die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorgenannten vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass an Teilabschnitten des Änderungsbereiches keine zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV anliegen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung der Mischbaufläche, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen des MAWV erforderlich.

Die Infrastruktur ist an dieser Stelle vorhanden (auch verkehrstechnische und mediale Erschließung). Dabei wird das Ziel des FNP, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, erreicht.

Aufgrund der o.g. Erläuterung und vor allem die gute Voraussetzung der Infrastruktur, kann hier vom G 2.1.1 des RegPl HF 2020 abgesehen werden.

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange 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. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Lfd.-Nr. 26		
Ortsteil: OT Schöneiche, Birkenhain , südöstlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 1,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	WE (= 14 WE/ha) 21 WE

Die dargestellte Fläche (Lfd.-Nr. 26) entspricht mit der angrenzenden Wohnbebauung dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Schöneiche-Süd“ und wird daher in der 2. Änderung des FNP berichtigt. Die Fläche wird demnach nachrichtlich übernommen. Dadurch wird auch dem § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming sind der Auffassung, dass die dargestellte Fläche nicht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung (fehlendem Siedlungsanschluss und Betroffenheit des Freiraumes) steht.

Allerdings ist die bestehende Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Schöneiche Süd“ zu beachten und damit nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.

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 (hier angrenzend in der Kallinchener Straße; der weiter nach Süden führende Bestand wurde bisher nicht durch den MAWV in dessen Anlagenbestand übernommen und befindet sich demnach in privatem Eigentum) möglich. In der Planfortschreibung 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 MAWV sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Eine zeitnahe Errichtung einer zentralen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlage ist seitens des MAWV nicht geplant.

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 nicht betroffen.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Südlich der Änderung befindet sich die Prüf- und Teststrecke der Teltow Fläming Ring GmbH, eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage (Nr. 10.17.2V 4. BImSchV). Der Abstand zwischen der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung und der emittierenden Anlage liegt bei circa 150m. In gewachsenen Gemengelagen kann das Instrument der Abstandhaltung zur Minimierung der Immissionen zwischen verschiedenen Baunutzungen nicht herangezogen werden. Renn- und Teststrecken zeigen je nach Einzelfall unterschiedliche Emissionsintensitäten und Einwirkungsbereiche. In der Abstandsleitlinie NRW1 variieren die empfohlenen Abstände zwischen 300m-1500m. Eine Einzelfallbetrachtung wird dringend empfohlen.

In der nachfolgenden Planung (Baugenehmigungsverfahren) sind die Immissionsgrenzwerte zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu nennen.

Lfd.-Nr. 27		
Ortsteil: OT Horstfelde, Altdeponie Horstfelde		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP (Entwurf)	2. Änderung FNP (Feststellungsbeschluss)
		
Abgrabungsfläche (Vorentwurf und aus dem rechtsverbindlichen FNP)	Herausnahme der Abgrabungsfläche (Entwurf)	Wiederaufnahme der Abgrabungsfläche

Begründung zur Herausnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB:

Im südöstlichen Teilbereich des Sandtagebaus Horstfelde (Betreiber befindet sich die Altdeponie „Horstfelde“ des SBAZV. Diese Deponie ist endverfüllt sowie gesichert und rekultiviert. In der FNP-Darstellung wird diese Fläche noch als Abgrabung bzw. Sandgewinnungsstelle dargestellt, was nicht mehr zutreffend ist. Daher wird im Verfahren der 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Darstellung „Abgrabung bzw. Sandgewinnungsstelle“ für diesen Bereich herausgenommen. Damit handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme.

Begründung zur Wiederaufnahme (Feststellungsbeschluss):

Dadurch dass die Fläche sich im Vorranggebiet VR 21 zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (hier Kiessande) befindet, wird die Fläche wieder aufgenommen. Auch auf Grund der Bindungswirkung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (Vorranggebiet VR 21) ist die Fläche wieder aufzunehmen. Die Altdeponie „Horstfelde“ des SBAZV, die endverfüllt sowie gesichert und rekultiviert ist, befindet sich nördlich der betroffenen Fläche. Damit handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme.

Lfd.-Nr. 28		
Ortsteil: OT Wünsdorf, Friedenstraße, nördlicher Bereich		
Darstellung im FNP	2. Änderung FNP	Daten
		
Hauptversorgungsleitung Elektroenergie oberirdisch	Hauptversorgungsleitung Elektroenergie oberirdisch ENTFERN	

Die dargestellte Fläche (Lfd.-Nr. 28) entspricht der aktuellen Bestandssituation.

Bei Bestandserhebungen wurde festgestellt, dass die Hauptversorgungsleitung der Elektroenergie, nördlich des kleinen Wünsdorfer Sees im rechtsverbindlichen FNP nicht existieren. Aus diesem Grund wird die Hauptversorgungsleitung nachrichtlich entfernt.

3 Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP

3.1 Altlasten und Kampfmittel

Im IABG-Bericht vom 28.07.1994 werden für das gesamte Areal des Kinderferienlagers der WGT-Streitkräfte 5 Altlastenverdachtsflächen (vorwiegend Altablagerungen) ausgewiesen (Neuhofer Weg).

Für die Lfd.-Nr. 16 wurden gemäß IABG-Bericht vom 07.03.1995 im Bereich der geplanten Wohnbaufläche 2 Altlastverdachtsflächen ermittelt. Der Lagerbereich mit Heizhaus (ALVF 38 – Innenhof am ehemaligen Theater) wurde als Altablagerung mit Kohlenruß- und Ascheabfälle eingestuft. Die Altlastenverdachtsfläche 44 im Bereich der Kommandantenvilla wurde als Vergrabungsfläche eingestuft. Untersuchungen auf diesen Ablagerungsflächen sind bisher nicht erfolgt.

Für die Lfd.-Nr. 21 befindet sich nordwestlich der geplanten Wohnbaufläche unmittelbar angrenzend eine ehemalige Dorf Mülldeponie. Dabei handelt es sich um die Deponie „Am Seerosenteich“ in Wünsdorf. Die Deponie ist im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) unter der Nummer 03487200140 erfasst. Das Abfallvolumen wird auf ca. 50.000 m³ geschätzt. Der Betrieb der Deponie wurde nach der offiziellen Schließung im November 1991 eingestellt. Eine Sicherung und Rekultivierung der Deponie wurde von 1997 bis 1999 durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes „Wünsdorfer Sonnengärten“ erfolgte eine gutachterliche Gefahrenbeurteilung. Diese belegt, dass von der Deponie keine Gefährdung auf die geplante Wohnnutzung ausgeht.

Die Altlasten sind in der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurden diese genannten Altlasten in die Planzeichnung der 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen nachrichtlich übernommen.



3.2 Immissionsschutz

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

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 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind im Umweltbericht (siehe Anhang) der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung des Planes speziell für die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen zu betrachten, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen wurden so deutlich wie möglich herausgestellt, daraus sind anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abgeleitet worden (siehe im Umweltbericht „Steckbriefe“).

3.5 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Im FNP ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Als Art der Bodennutzungen sind dabei nicht nur die für Bebauung vorgesehenen Flächen zu verstehen, sondern auch die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen können dabei im Wesentlichen von den Bauflächen - Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Sonderbauflächen – ausgehen.

Durch die Flächeninanspruchnahme der geplanten Baugebiete werden alle Schutzgüter mehr oder weniger betroffen. Ein Flächenverlust durch Bebauung hat immer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen. Die Bodenfunktionen gehen durch die großflächige Versiegelung fast vollständig verloren. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da auf den entsprechenden Flächen kein Wasser mehr gespeichert werden kann und stattdessen, durch einen höheren Oberflächenabfluss, wasserführende Elemente (natürliche und künstliche) vermehrt belastet werden. Für Pflanzen und Tiere bedeutet die Bebauung, wenn sie nicht auf bereits versiegelten oder bebauten Flächen stattfindet, immer einen Verlust eines Lebensraumes, der in entsprechender Weise davon abhängt, wie wertvoll die bebaute Fläche als Lebensraum ist und welche Ausweichmöglichkeiten es v. a. für die Tiere gibt.

Bauflächen wirken sich immer auf das Klima aus. Durch die relative Kleinflächigkeit der Bauflächen beschränkt sich dies allerdings meist auf das Kleinklima. Sind die Bauflächen dagegen in wichtigen Luftleit- und Sammelbahnen gelegen, wie dies in Talbereichen der Fall ist, so ist dies als kritisch anzusehen.

Eine Lage der Bauflächen an befahrenen Straßen bringt eine erhöhte Belastung bezüglich der Lärm- und Schadstoffemissionen, vor allem für die zukünftigen Anwohner und Nutzer, mit sich. Durch Siedlungserweiterungen werden die Luftbelastungen durch Verkehr und Heizanlagen zunehmen, jedoch nur in einem relativ geringen Umfang, da moderne Heizanlagen relativ schadstoffarm und keine hohen Verkehrsdichten zu erwarten sind. Die Wirkung der geplanten Bauflächen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild hängt vor allem von der Anpassung an die bestehende Bebauung ab. Schließt eine neue Bebauung eine bestehende in gerader Linie ab oder werden Baulücken geschlossen, so haben die Baugebiete nur geringe bzw. keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Ragt die Bebauung allerdings in die offene Landschaft hinein oder werden Flächen überbaut, die zurzeit eine Auflockerung der Siedlung durch Strukturvielfalt bewirken, so wirkt sich dies negativ auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus. Kulturgüter werden nur wenig betroffen. In einigen Fällen wird die Erlebbarkeit von Kulturgütern dadurch eingeschränkt, dass sie eine optische Beeinflussung durch Neubebauungen erfahren. Die hier im Umweltbericht verwendeten Beurteilungspunkte, die das Schutzgut Mensch betreffen, beziehen sich auf die Erholungseignung im Wohnumfeld und auf die Wohn- bzw. Standortqualität bzgl. Lärm und anderer Immissionen. Die Erholungseignung im Wohnumfeld verschlechtert sich hauptsächlich nur dort, wo stark befahrene Straßen an geplante Bauflächen mit Wohnnutzung angrenzen. In den anderen Fällen verändert sich an den Faktoren, die zur Erholungseignung beitragen, nichts oder nur wenig.

3.6 Waldflächen

Zum 31.12.2014. waren laut Statistik 6.103 ha⁸ des gesamten Stadtgebietes (17.957 ha) tatsächlich genutzte Waldflächen. Diese Flächen nahmen damit einen Anteil von rund 34 % ein. Unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen neu ausgewiesenen Waldflächen ergibt sich nach der Flächenbilanz, ein Waldanteil am gesamten Stadtgebiet von 45 %. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind nicht nur tatsächliche bestehende Waldflächen sondern auch zukünftige (Aufforstungsflächen aber

⁸ Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2015): Das Statistische Informationssystem Berlin-Brandenburg. Flächennutzung im Land Brandenburg. Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de [Zugriff am 30. Mai 2018].

auch Flächen mit natürlicher Sukzession, wie bspw. auf ehemaligen Truppenübungsplätzen) bzw. solche, die statistisch evtl. anders erfasst werden dargestellt.

Folgende Waldfunktionen⁹ werden durch die Erweiterungsflächen, durch Überplanung betroffen:

Betroffene Erweiterungsfläche	Flächengröße in ha	Betroffene Waldfunktion
Lfd.-Nr. 1	1,8	Erholungswald Intensitätsstufe 2, Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 2	1,7	Erholungswald Intensitätsstufe 2, Lokaler Klimaschutzwald, Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 3	1,5	Erholungswald Intensitätsstufe 2, Lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald, Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 9	1,2	Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 13	8,3	Lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald, Sichtschutzwald, Erholungswald Intensitätsstufe 2, Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 16	7,2	Lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald, Erholungswald Intensitätsstufe 2, Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 17	0,8	Wald in Trinkwasserschutzzone 3, Kleine Waldfläche in waldarmen Gebiet, Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 21	3,0	Lokaler Klimaschutzwald, Erholungswald Intensitätsstufe 2, Nutzfunktion
Lfd.-Nr. 22	0,1	Lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald, Nutzfunktion

Aus der Stellungnahme der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 02.05.2018 sind für die Änderungsbereiche 1, 2, 3, 9, 13, 16, 17, 21 und 22 durch Überplanung von Waldflächen forstrechtliche Belange berührt.

Für die Flächen 1, 2, 3, 9, 17, 21 und 22 würde einer Umwandlung von Wald i.S. des § 8 LWaldG seitens der Unteren Forstbehörde nicht zugestimmt werden. Nach der Stellungnahme stehen der Umwandlung Ziele der Raumordnung -hier der Regionalplan HF 2020- entgegen, da die Flächen sich nicht in einem Vorzugsraum Siedlung nach dem Grundsatz (G) 2.1.1 befinden. Gemäß § 8 (2) Satz 2 LWaldG ist die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zu versagen, wenn sie mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist.

Allerdings kann für die Flächen 1, 2, 3, 9 und 22 aufgrund der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft der Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ausgeräumt werden (siehe oben unter den jeweiligen Lfd.-Nr.).

Für die Lfd.-Nr. 17 wurde die betroffene Waldfläche nochmals geprüft.

Die genannte Waldfläche mit ihrer Waldfunktion ist nach dem Waldkataster nördlich der Lfd.-Nr. 17 abgegrenzt.

Demnach ist die Waldfläche nicht betroffen (siehe Abb. unten, grün umrandet).

⁹ Stellungnahme des Landesbetriebes Forst –untere Forstbehörde- vom 02.05.2018 zum Beteiligungsverfahren der 2. Änderung des FNP (Entwurf)



Die Lfd.-Nr. 21 befindet sich zwar außerhalb der Vorranggebiete Siedlung gem. des Regionalplans ist aber an gem. dem LEP B-B an Siedlungsgebiete angeschlossen. Darüber hinaus kann das Gebiet, sowohl verkehrlich als auch technisch erschlossen werden. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. Die gute Lagegunst der Fläche begründet zum einen die Erweiterung der Wohnbaufläche, da weder Landschaftsschutzgebiete, Fechtgebiete oder Niedermoorbereiche betroffen sind. Die Stadt Zossen verfügt zwar über einzelne Baulücken, die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber über zusammenhängende Wohnbauflächen in attraktiver Lage eben nicht. Dem kann aber die ausgewiesene Fläche Nr. 21 entsprechen, es handelt sich dabei um stadträumlich günstig gelegenes potenzielles Bauland.

Darüber hinaus möchte die Stadt Zossen attraktive, individuell teilbare und erschlossene Baugrundstücke anbieten, um jungen Familien aus Zossen zu ermöglichen ein Eigenheim zu errichten und den Zuzug von außerhalb möglich zu machen.

Ferner befindet sich die Erweiterungsfläche auch in der Nähe des Haltepunktes der Regionalbahn Wünsdorf-Waldstadt, demnach verfügt das Erweiterungsgebiet über eine gute Verkehrsanbindung.

Insgesamt dient die Erweiterungsfläche als Abrundung der Ortschaft Wünsdorf und trägt dem Charakter der Ortschaft Rechnung.

Aufgrund der guten Voraussetzungen des Erweiterungsgebietes hält die Stadt Zossen an ihrer Planung fest.

Darüber hinaus steht die Fläche nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR). Der 2. Entwurf des LEP HR wurde vom 05.02.2018 bis zum 07.05.2018 öffentlich ausgelegt. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung haben den Rang eines öffentlichen Belanges, wenn sie hinreichend konkretisiert sind. Das ist hier der Fall. Demnach ist, wie oben erwähnt, ein Widerspruch zwischen den vorgesehenen Festlegungen der 2. Änderung des FNP und den Inhalten des 2. Entwurfes des LEP HR nicht zu erkennen.

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.

Ein umfassender Umweltbericht ist der Begründung angehängt.

5 Verfahrensvermerke

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.

6 Rechtsgrundlagen

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

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr.3 vom 01.02.2013; ber. 16.052013 Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

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

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 31. März 2009 (GVBl. II/09, Nr. 13, S. 186).

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) in der jeweils aktuellen Fassung.

