



Stadt Zossen

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen

Begründung

Feststellung

Mai 2023



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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Einordnung des Plangebietes	4
2	Planungsvorhaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans	8
2.3	Artenschutz	9
2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	9
2.5	Verfahrensablauf	10
2.6	Beabsichtigte Änderung	12
2.6.1	Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche)	12
2.6.2	Lfd.-Nr. 6 (Verkehrsfläche)	14
2.6.3	Lfd.-Nr. 8 (Wohnbaufläche)	16
2.6.4	Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche)	18
2.6.5	Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche)	19
2.6.6	Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche)	21
2.6.7	Lfd.-Nr. 13 (gemischte Baufläche)	23
2.6.8	Lfd.-Nr. 14 (Wohnbaufläche)	24
2.6.9	Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche)	25
2.6.10	Lfd.-Nr. 18 (Wohnbaufläche)	33
2.6.11	Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche)	34
2.6.12	Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche)	35
2.6.13	Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)	39
2.6.14	Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)	43
2.6.15	Lfd.-Nr. 26 (Wohnbaufläche)	45
2.6.16	Lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche)	47
2.6.17	Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche)	49
2.6.18	Lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche)	52
2.6.19	Lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche)	54
2.6.20	Lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche)	56
2.6.21	Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche)	57
2.6.22	Lfd.-Nr. 41 Nachrichtliche Übernahme (Fläche für Wald)	65
2.6.23	Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“	65
2.7	Zusammenfassung (Flächenbilanz)	66
3	Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP	67
3.1	Altlasten und Kampfmittel	67
3.2	Immissionsschutz	67
3.3	Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen	67

3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	68
3.5	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen.....	68
3.6	Stadtplanerische Auswirkungen	70
3.7	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	70
3.8	Soziale Auswirkungen	70
4	Umweltbericht	70
5	Landschaftsplan.....	71
6	Verfahrensvermerke.....	72
7	Rechtsgrundlagen.....	73
8	Anhang.....	74
9	Anlagen.....	74

Tabellen

Tab 1.:	Flächenbilanz der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen“	66
---------	---	----

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen wurden die 39 Änderungsflächen dahingehend geprüft, welche Flächen davon städtebaulich nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie nach den öffentlichen Belangen entwickelbar sind und als Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen aufgenommen werden können. Der Verfahrensablauf kann aus dem Kapitel 2.5 entnommen werden.

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

1.2 Einordnung des Plangebietes

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

2 Planungsvorhaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

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

Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel:

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

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

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

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

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

Zentrale-Orte-System:

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

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

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

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

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

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Grundsätze: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (G 5.1 LEP HR).

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

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

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

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

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

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

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

Steuerung der Freiraumentwicklung:

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

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

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

Regionalplanerische Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans

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

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

- Bedeutung insbesondere als Kulturstandort, aber auch als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Freizeit, soll u.a. durch die stetige Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf Zehrendorf (EWZ) unterstützt werden.
9. Zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zossen gehört auch, den Aspekten des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Eine intakte Umwelt ist die Grundlage nicht nur für das menschliche Leben. Außerdem ist sie ein immer 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

Die Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) hat als Betriebsführungsgesellschaft des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) Königs Wusterhausen, des Wasserver- und Abwasserentsorgungszweckverbandes Region (WARL) sowie des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) mit Ihrem Schreiben vom 16.07.2020 keine grundsätzlichen Einwände bzw. Bedenken gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen geäußert. Dies wurde mit dem Schreiben vom 30.03.2023 nochmals bestätigt.

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

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

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

Da es sich bei dem Verfahren um ein laufendes Verfahren handelt, können derzeit keine abschließenden Äußerungen bzgl. der Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan der

Stadt Zossen bzw. dessen Änderungen getroffen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass mit der Neufestsetzung bzw. der Veränderung des Wasserschutzgebietes und den damit verbundenen Schutzbestimmungen bestimmte Handlungen für verboten oder nur beschränkt zulässig erklärt werden.

2.5 Verfahrensablauf

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

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

Lfd.-Nr. 1:

bewirtschaftete Ackerflächen (erhebliche Auswirkungen)

Lfd.-Nr. 2:

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

Lfd.-Nr. 3:

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

Lfd.-Nr. 4:

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

Lfd.-Nr. 7

Liegt unter Darstellungskraft sowie Überschneidungen von Flächensignaturen.

Lfd.-Nr. 12:

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

Lfd.-Nr. 15:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 17:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 19:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 22:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 25:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 27:

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

Lfd.-Nr. 28:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 31:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 32:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 36:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 37:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 38:

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.

Lfd.-Nr. 39.

War bereits im Vorentwurf nicht berücksichtigt.



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

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

Nach der Auswertung der Stellungnahmen ergaben sich keine weiteren Flächen, welche aus dem Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes genommen werden mussten. Es gab lediglich einige redaktionelle Anpassungen in der Begründung. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. An dieser Stelle wird auf die Auswertungstabelle der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB verwiesen, welche als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

2.6 Beabsichtigte Änderung

2.6.1 Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

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

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

Die Änderungsfläche liegt auch außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG).

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

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Erd- und Mulmniedermoore. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Überwiegend sind Erd- und Mulmniedermoore vorzufinden.



Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Die geplante Wohnbaufläche verläuft entlang der Goethestraße. Der Bereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 im nachgeordneten Verfahren muss dringend geprüft werden. Zusätzlich sollte auch in der nachfolgenden Planung auf die Verkehrsimmissionen der westlich angrenzenden Bahntrasse (ca. 160 Entfernung) eingegangen werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionswerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse überschritten werden. Daher sind in der nachfolgenden Planung (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) die Immissionsgrenzwerte zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu nennen. Diese Einschätzung wird mit der Stellungnahme vom 08.07.2020 des Landesamtes für Umwelt (LfU) bestätigt und unter der Voraussetzung, dass in der nachfolgenden Planungsebene sich mit der Thematik detailliert auseinandergesetzt wird, die Umsetzung in Aussicht gestellt.

2.6.2 Lfd.-Nr. 6 (Verkehrsfläche)

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

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

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

Nachfolgend ist die Vorplanung der Park & Ride Nutzung dargestellt:



Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich und südlich davon zentrale öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 6 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der geplanten Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung ist augenscheinlich nicht erforderlich.

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

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

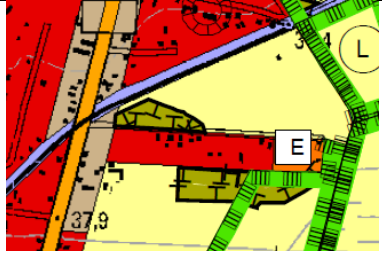
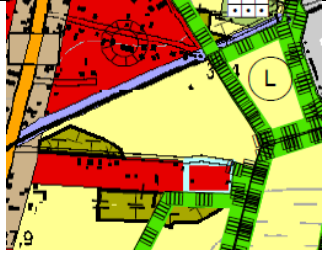
Inwieweit mit der Umsetzung zur Errichtung der geplanten Verkehrsanlagen auch die Realisierung von Hochbauten bzw. Ingenieurbauwerken geplant ist, ist aus den Unterlagen zur Vorplanung der Verkehrsanlagen nicht ersichtlich. Jedoch gilt auch hier, dass der Anlagenbestand hinreichend zu beachten ist - d.h. ein Überbauen der Anlagen mit Hochbauteilen bzw. Ingenieurbauwerken ist grundsätzlich unzulässig. Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Erd- und Mulmnieder Moore. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Überwiegend sind Erd- und Mulmnieder Moore vorzufinden.

Immissionsschutz:

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

2.6.3 Lfd.-Nr. 8 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

Die Änderungsfläche berührt das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“ (Tangierung östlich).

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

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

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

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung zwingend durchzuführen. Dabei ist zu bestätigen, dass keine negativen Auswirkungen vom Planvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen. Nur dann ist eine Umsetzung (Bauvorhaben) im Änderungsbereich möglich.

Um dies zu gewährleisten wird für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Kennzeichnung erfolgen („hellblau-umrahmte Linie“) mit dem entsprechenden Hinweis (auf der Legende), dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Erd- und Mulmniedermoore. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Überwiegend sind Erd- und Mulmniedermoore vorzufinden.



Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange können ausgeschlossen werden.

2.6.4 Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche)

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

Bei der Änderung handelt es sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.



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

Der Änderungsbereich gilt als trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen – weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung der Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 9 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

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

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

2.6.5 Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind betroffen.

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

Hier wären dann folgende Verbote u.a. wirksam:

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

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

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

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

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

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

Denkmalschutzrecht:

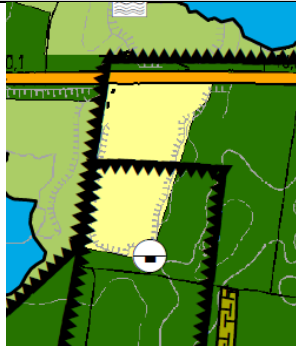
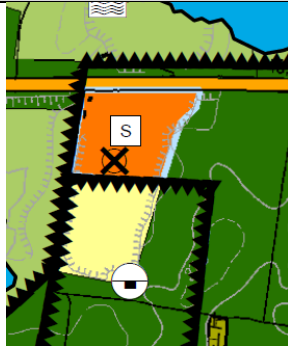
Denkmalrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

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

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

2.6.6 Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche)

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

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

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

Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert wurden (Altablagerungen). Im FNP ist die Deponie „Horstfelde“ als Altlastenfläche zu kennzeichnen.

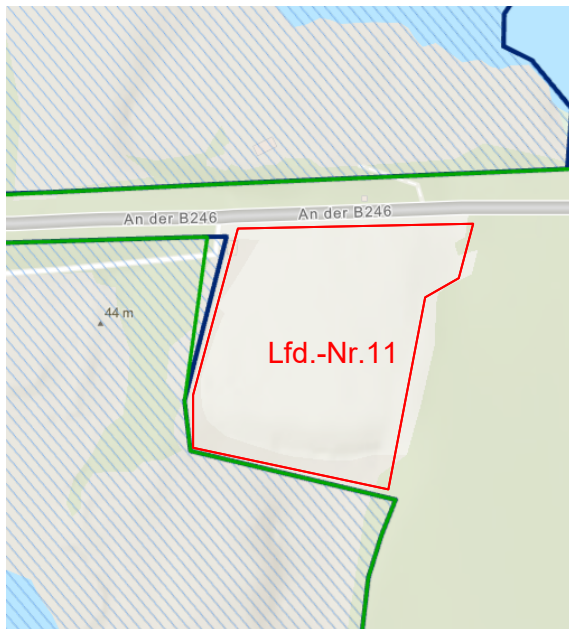
Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich der Schünower, Straße zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserversorgung des KMS – zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 1.000,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘. Der Änderungsbereich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

Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der vorhandenen Sonderbaufläche, Solaranlage ist augenscheinlich nicht erforderlich.

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

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



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



grün-schraffiert = Rahmenbetriebsplan, blau-schraffiert = Hauptbetriebsplan

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

2.6.7 Lfd.-Nr. 13 (gemischte Baufläche)

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

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

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



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

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

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

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

2.6.8 Lfd.-Nr. 14 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange im Sinne von Schutzgebieten sind nicht betroffen.

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

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:



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

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

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

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

2.6.9 Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche)

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

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

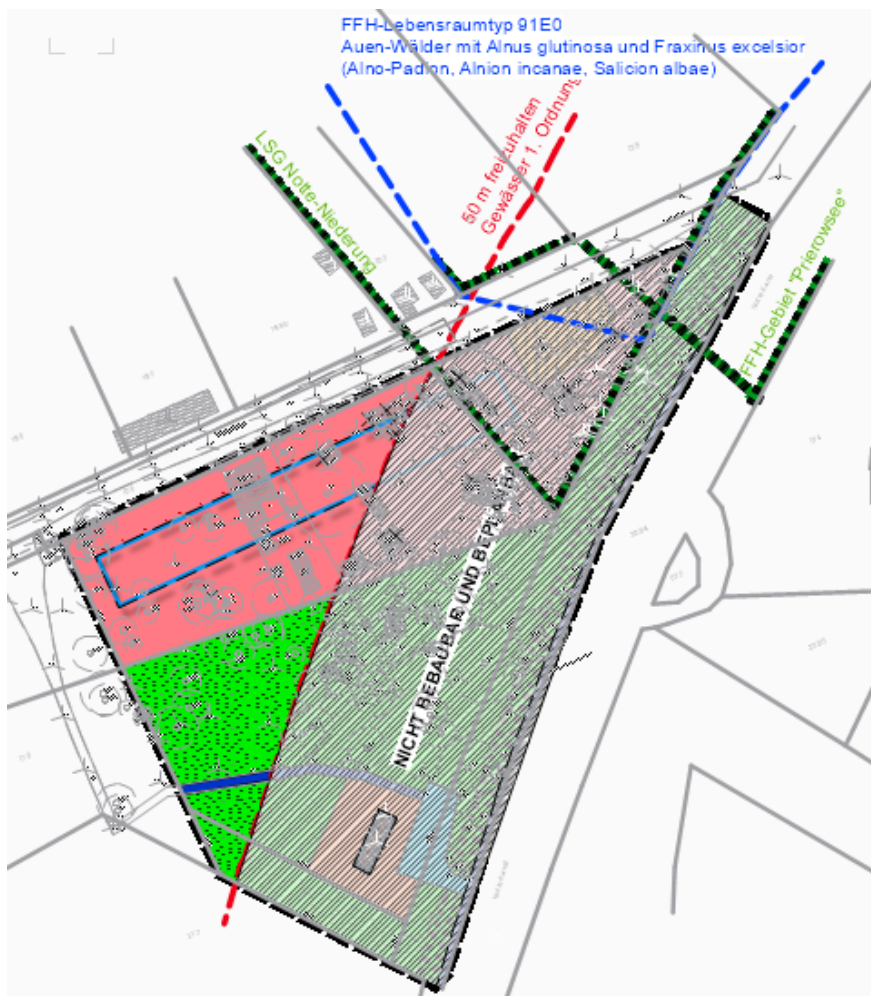
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ liegt südlich der Friesenstraße bis hin zum Nottekanal der Stadt Zossen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Derzeitig wird die Fläche bereits als Wochenend- und Ferienhäuser genutzt. Des Weiteren erstreckt sich eine öffentliche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

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

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

Umgang der Überwindung:

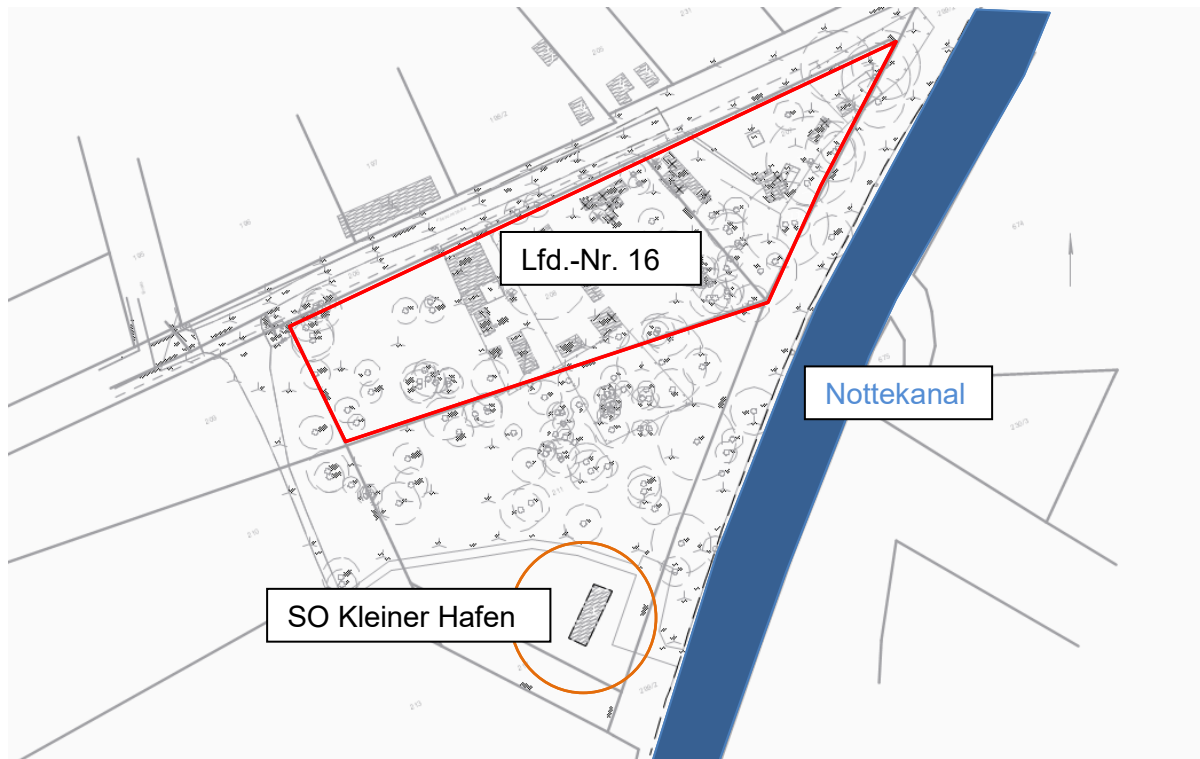
- Herausnahme des Flurstücks 207, 208 und
- Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu prüfen. Es ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten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



Vorentwurfsstand vom 14.04.2020

Exkurs:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

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

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

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

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

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

Anforderungen an planerische Festlegungen

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

Nachfolgend wird ein kurzer Steckbrief für den Wasserkörper Nottekanal dargestellt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Waldschutzrecht:

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

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

Begründung der Forst:

In der Beteiligung zum rechtswirksamen FNP (2.Änderung-Stand 06 / 2018), war dieser Bereich bereits als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Der sensible Bereich des angrenzenden Feuchtgebietes (Planung „Kleiner Hafen“) bleibt hierbei vorerst planungsseitig unberücksichtigt.

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

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

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

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

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

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

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

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

Eine Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet ist durch das Vorhaben des Bebauungsplanes durch die Flurstücke 207 & 299/2 zu erwarten. Auf Grund der Betroffenheit zum FFH-Gebiet

sollte in der nachfolgenden Planungsebene weiter auf das Gebiet eingegangen und die Flurstücke 207 & 299/2 aus der Planung genommen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung zwingend durchzuführen. Dabei ist zu bestätigen, dass keine negativen Auswirkungen vom Planvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen. Nur dann ist eine Umsetzung (Bauvorhaben) im Änderungsbereich möglich.

Um dies zu gewährleisten wird für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Kennzeichnung erfolgen („hellblau-umrahmte Linie“) mit dem entsprechenden Hinweis (auf der Legende), dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.

Konflikte können mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Stadtpark“ wurden für die Tiergruppen „Fledermäuse“, „Amphibien“, „Reptilien“ und „Käfer“ artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Auch eine Begutachtung der im Vorhabengebiet ansässigen Brutvögel wurde durchgeführt. Insgesamt ist in der verbindlichen Bauleitplanung (hier der Bebauungsplan) der Artenschutz weiter zu berücksichtigen.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Erd- und Mulmniedermoore. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Überwiegend sind Erd- und Mulmniedermoore vorzufinden.

Denkmalschutzrecht:



Denkmalschutzrechtliche Belange sind betroffen.

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

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind für das Vorhaben nicht betroffen.

2.6.10 Lfd.-Nr. 18 (Wohnbaufläche)

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



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

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

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

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

2.6.11 Lfd.-Nr. 20 (gemischte Baufläche)

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



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

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

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

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

2.6.12 Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

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

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

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

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

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

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

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen allgemeiner Art

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

Standortbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit:

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

V2 Abriss der Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse:

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

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

Kompensationsmaßnahmen

A1 Entsiegelung (ca. 0,77 ha):

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

A2 Anpflanzung von Bäumen:

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

Insgesamt sollen 76 Bäume neu gepflanzt werden.

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

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

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

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

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

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

Tagzeitraum

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

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

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

Nachtzeitraum

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

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

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

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

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

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind schalltechnische Verbesserungen an Gebäuden:

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

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



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

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

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

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

2.6.13 Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes auf dem Flurstück 309, Flur 11 der Gemarkung Zossen verläuft der „Johnegraben“ (Katasternummer Z0807).

Entlang der westlichen Böschungsoberkante des „Johnegraben“ ist im Plangebiet ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.

Die Zuwegung zum Arbeitsstreifen ist durch das Plangebiet zu ermöglichen.

Der „Johnegraben“ sowie der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ liegen in einem ehemals über das Schöpfwerk Zossen Hundeplatz entwässerten Gebiet mit oberflächennahen Wasserständen. Das Schöpfwerk ist außer Betrieb. Zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Gräben sind nur nach vorherigem Nachweis der möglichen schadlosen Ableitung zulassungsfähig.

Waldschutzrecht:

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

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

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

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

Mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 hat die untere Forstbehörde dem Änderungsbereich unter Vorbehalt zugestimmt. Demnach wird dieser Änderung forstrechtlich nur zugestimmt, wenn die angrenzenden Waldflächen gem. § 2 LWaldG von dieser Planung ausgenommen sind (Vermeidungsgrundsatz). Der unbestockte Kronenraum der Traufbäume am Waldrand ist hier der rechtlichen Waldeigenschaft noch zuzuordnen (Mindestabstand zum Waldrand). Die Gemarkung Zossen hat aktuell nur ein Bewaldungsprozent von ca. 21 und liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

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

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

Des Weiteren grenzt von nordöstlicher Richtung nach Süden hin das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Notte-Niederung an. Vom Geltungsbereich aus befindet sich die LSG-Grenze in ca. 30 m Entfernung. Gleichzeitig ist die Grenze des LSG auch Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet. In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebensstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das vorzufindende FFH-Gebiet trägt die Bezeichnung „Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See“ (Landes-Nr. 488, EU-Nr. DE 3846-306). Das Gebiet ist ca. 446 ha groß.

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

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung zwingend durchzuführen. Dabei ist zu bestätigen, dass keine negativen Auswirkungen vom Planvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen. Nur dann ist eine Umsetzung (Bauvorhaben) im Änderungsbereich möglich.

Um dies zu gewährleisten wird für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Kennzeichnung erfolgen („hellblau-umrahmte Linie“) mit dem entsprechenden Hinweis (auf der Legende), dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.

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

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

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

Rechtlich ist in Bezug auf Eingriffe zwischen Arten zu unterscheiden, die dem Schutz der europäischen FFH-Richtlinie unterfallen bzw. Europäische Vogelarten sind und Arten, die

lediglich einen nationalen Schutz genießen bzw. nicht speziell durch artenschutzrechtliche Regelungen erfasst werden.

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

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

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Erd- und Mulmniedermoore. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Überwiegend sind Erd- und Mulmniedermoore vorzufinden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

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

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

Das Plangebiet wird über die Thomas-Müntzer-Straße (L791) an den überörtlichen Verkehr angebunden und grenzt direkt an die Landstraße an. Bei einer überschlägigen Abschätzung des Straßenverkehrslärms (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter der Annahme eines DTV_w von 5.000 Kfz/Tag (lt. Straßenverkehrsprognose 2025), einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 10m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) am nord-westlichen Plangebietsrand. Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgerausche der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten. Die gem. Bundesverwaltungsgericht anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60dB(A) nachts) wird nicht erreicht.



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

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

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

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

2.6.14 Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)

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

Die Fläche liegt am südlichen Rand von Zossen, in Richtung Wünsdorf entlang der Straße der Jugend (B96). Zurzeit wird die Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen und agrarförderrechtlichen Nutzung.

Die Inanspruchnahme eines Teils der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Wohnbebauung führt zu Einschränkungen in der Bewirtschaftung als auch zu Auswirkungen auf die agrarförderrechtliche Nutzung, welche ggf. mit Rückzahlungen erhaltener Fördermittel verbunden sein kann. Die Nutzungsart und –weise ist mit dem Bewirtschafter und dem Eigentümer der Fläche abzustimmen.

Des Weiteren befinden sich angrenzend an die Fläche auch andere landwirtschaftliche Nutzflächen, welche im Eigentum oder in der Pacht von ansässigen Landwirtschaftsunternehmen sind. Es ist zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung des Vorhabens die Erreichbarkeit aller Flächen über entsprechende Zufahrten weiterhin gesichert ist.

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

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

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

Denkmalschutzrecht:


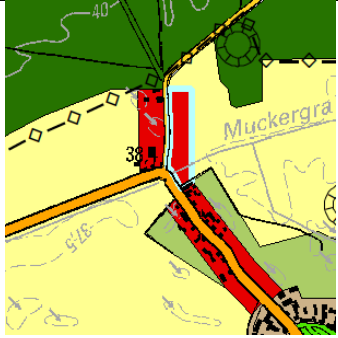
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

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

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

2.6.15 Lfd.-Nr. 26 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

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

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

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

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

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

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

Denkmalschutzrecht:

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

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

archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

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

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



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

Immissionsschutz:

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

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

2.6.16 Lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

Waldschutzrecht:

Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 sich zur Änderung wie folgt geäußert:

Dieser Änderung wird forstrechtlich nur zugestimmt, wenn die angrenzenden kartierten Waldflächen gemäß § 2 LWaldG von dieser Planung ausgenommen sind. Der unbestockte Kronenraum der Traufbäume am Waldrand ist hier der rechtlichen Waldeigenschaft noch zuzuordnen (Mindestabstand zum Waldrand).

Begründung:


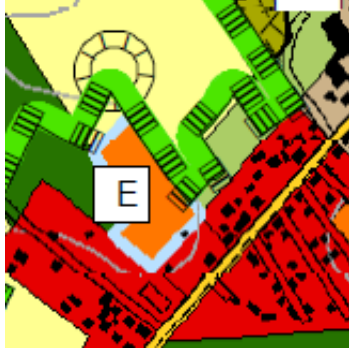
Aus der Darstellungsschärfe des FNP (hier 0,84 ha Korrekturfläche FNP) ist nicht erkennbar ob in den östlichen u. nördlichen Randbereichen Waldflächen direkt oder indirekt als zusätzliche Wohnbaufläche überplant werden.

Einer Waldumwandlung würde hier nicht zugestimmt werden, da hier angrenzend forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktionen“ wie Lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald und Erholungswald der Intensitätsstufe 2 kartiert sind.

Wasserschutzrecht:

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

2.6.17 Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche)

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

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

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

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

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

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

Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben.

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

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

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen.

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

Ausgewiesene Waldfunktion als Versagungsgrund: Lokaler Klimaschutzwald (3100).

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

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

Mit der erneuten Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 14.03.2023 wurde der Änderungsbereich als Einzelfallentscheidung zugestimmt.

Von dieser Planung als Sonderbaufläche „Erholung“ auf ca. 1,26 ha Fläche ist direkt Waldfläche betroffen. Als forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktion“ ist hier überwiegend der Lokale Klimaschutzwald kartiert.

Da diese Waldfläche teilweise stark mit Altlasten aus DDR-Zeiten belastet ist, die geplante Nutzung sich hier direkt an vorhandene Wohn- und Erholungsnutzung (Siedlungsgebiet) anschließt und die Gemarkung Wünsdorf ein aktuelles Bewaldungsprozent von ca. 34 hat, wird dieser Planungsänderung forstrechtlich zugestimmt.

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

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

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

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

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

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

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

Denkmalschutzrecht:

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

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

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



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

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

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

2.6.18 Lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

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

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

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

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

Geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

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

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Erd- und Mulmnieder Moore. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Überwiegend sind Erd- und Mulmnieder Moore vorzufinden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind betroffen. Es handelt sich um das Bodendenkmal 130737, einen steinzeitlichen Rast- und Werkplatz sowie eine Siedlung der Urgeschichte, Römischen Kaiser- und Völkerwanderungszeit im südlich des Änderungsbereichs 33 in der Gemarkung Neuhof.

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

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



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

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

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

2.6.19 Lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserschutzrecht:

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

Waldschutzrecht:

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

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

Mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 hat die untere Forstbehörde die Darstellung der Lfd.-Nr. 34 zugestimmt.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Naturschutzrechtliche Belange sind betroffen.

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

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

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

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



Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

2.6.20 Lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche)

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

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

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

Weitergehende trink- und schmutzwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind aus Sicht der Betriebsführung nicht erforderlich – in Abhängigkeit der geplanten Bebauung der

Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 35 ist ausschließlich die Herstellung von TW- / SW-Hausanschlüssen erforderlich – Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

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

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

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

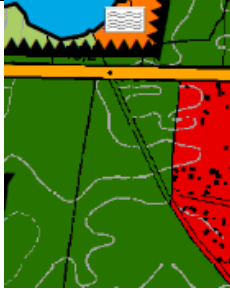
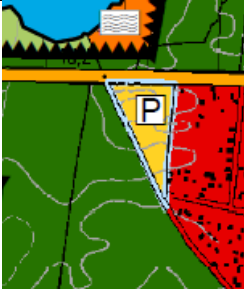
Wasserschutzrecht:

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

Waldschutzrecht:

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

2.6.21 Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche)

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

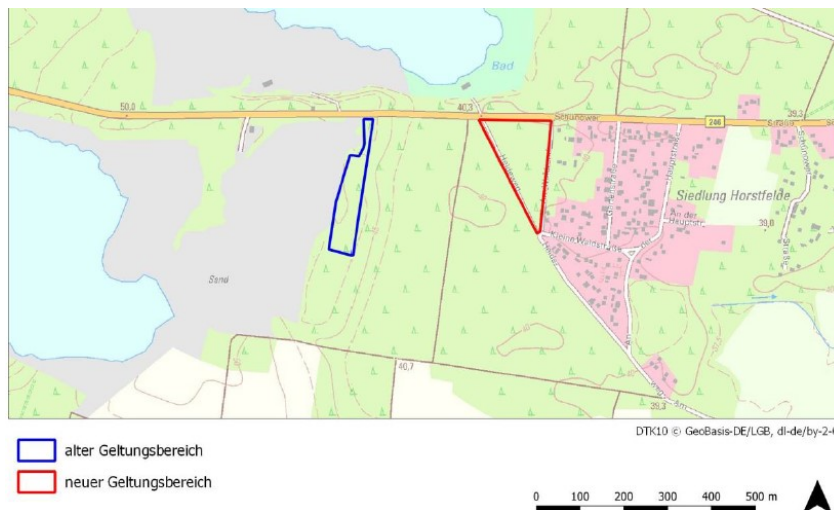
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hatte am 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparkplatz Horstfelde“ für die Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstücke 271 und 272 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen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

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

Wichtig bzw. ausschlaggebend für die weitere Planung ist folgendes:

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

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



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

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

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

Schutzgut Mensch:

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

Schutzgut Boden/Fläche:

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

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Biotope/Arten:

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

Schutzgut Klima/Luft:

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

Schutzgut Landschaft:

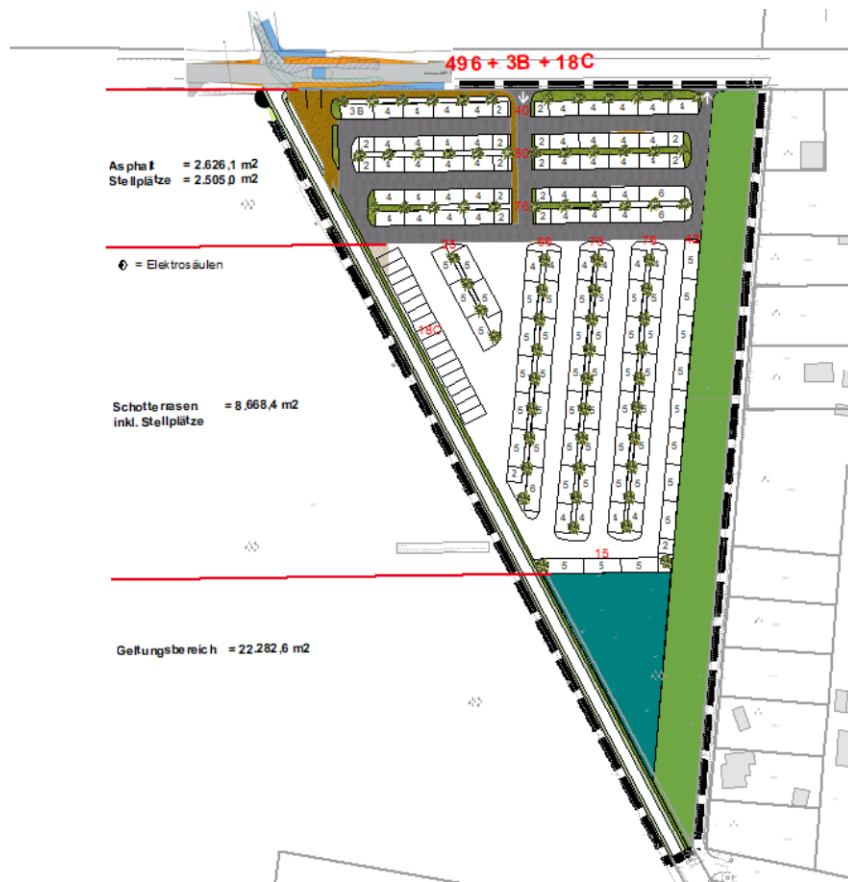
- Durch die erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen kann sich das Landschaftsbild verändern, welche im engen Wirkungsgefüge zum Schutzgut Biotope/Arten steht.

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

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

Aktuelle Planung (Entwurfskonzept):

Nachfolgend wird das aktuelle Planungskonzept mit Überquerungshilfe dargestellt:



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

Aufgrund des Konzeptes ist auch die trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung zu betrachten.

Zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 500,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘.

Mit der beabsichtigten Errichtung von Caravan-Stellplätzen ist ggf. eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung bzw. eine Anpassung / Erweiterung der im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

Demnach ist in den nachfolgenden Planungsebenen (hier: Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren) der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Verkehrsfläche "Parkplatz" sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

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

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

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

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

Nachfolgend werden die Eckdaten der Bestandssituation wiedergegeben:

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

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

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

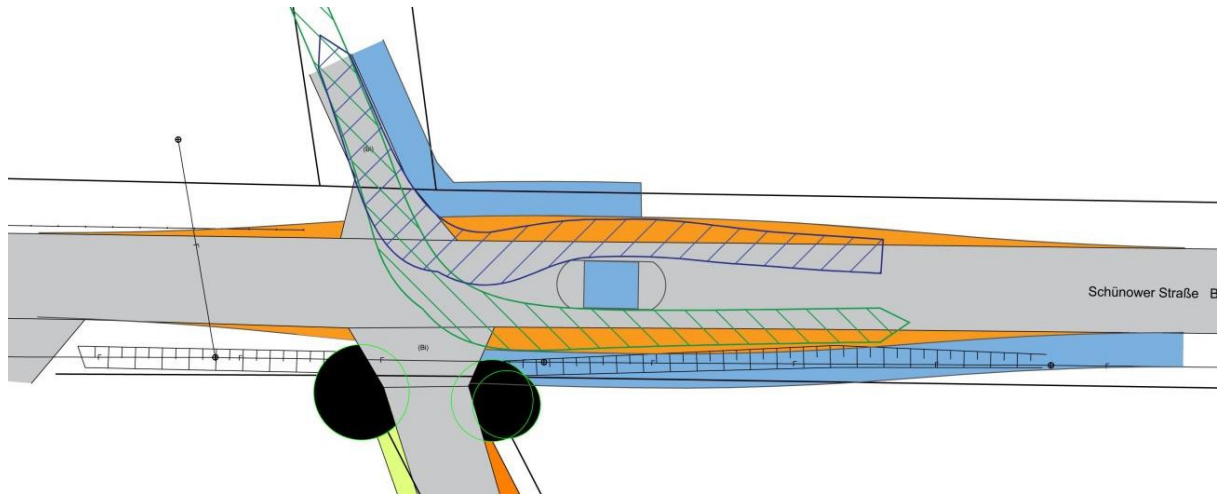
Die verkehrstechnische Kurzstellungnahme sieht dabei folgende Empfehlung vor:

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

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

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

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



Skizze Querungshilfe Waldparkplatz, Schleppkurve: 3-achsiges Müllfahrzeug

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

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hat mit der Stellungnahme vom 22.03.2023 den Verlegungsvorschlag des Parkplatzes Richtung Osten sowie die Betrachtung der Errichtung einer Querungshilfe mit Mittelinsel begrüßt. Zur weiteren Minimierung von Gefahren durch unbefugtes Betreten des Tagebaus wurden folgende Maßnahmen des Landesamtes vorgeschlagen, welche bei der konkreten Planung mit zu beachten sind:

- Beschränkung und Sperrung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten der Wasserski-Anlage
- Einzäunung des Parkplatzes in Richtung des aktiven Tagebaus
- Hinweis-/Verbotsschilder in Bezug auf illegales Baden innerhalb der aktiven Bereiche des Kiessandtagebaus

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

Wasserschutzrecht:

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind betroffen.

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

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

Die Durchführung hat in der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

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

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

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

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

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

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

Mit der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 14.03.2023 wurde der Änderungsbereich als Einzelfallentscheidung wie folgt zugestimmt:

„Zustimmung als Einzelfallentscheidung:

Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung auf Grund des sehr hohen „öffentlichen Interesses“ zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs, der Erholung und der Waldbrandvorbeugung zugestimmt.“

Begründung:

Von dieser Planung als Verkehrsfläche „Parkplatz“ auf ca. 2,22 ha Fläche ist direkt Waldfläche von ca. 1,98 ha betroffen. Als forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktionen“ sind hier der Lokale Klimaschutzwald und der Lärmschutzwald kartiert.

Die Gemarkung Horstfelde hat aktuell ein Bewaldungsprozent von ca. 23.

Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

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

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Denkmalschutzrecht:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

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

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

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

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



Im Ergebnis des Gutachtens wurde folgendes festgestellt:

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

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

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

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

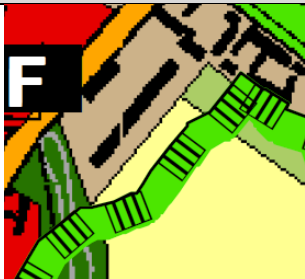

Lfd.-Nr. 41		
Ortsteil: OT Dabendorf, Glienicker Straße, südlich angrenzend der Lfd.-Nr. 3		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Fläche für Wald</p>	<p>Flächengröße: 0,54 ha</p>

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

Mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 hat die untere Forstbehörde die Darstellung der Lfd.-Nr. 41 zugestimmt.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches für die Waldaufforstung Erd- und Mulmniedermoore. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Überwiegend sind Erd- und Mulmniedermoore vorzufinden.

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

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

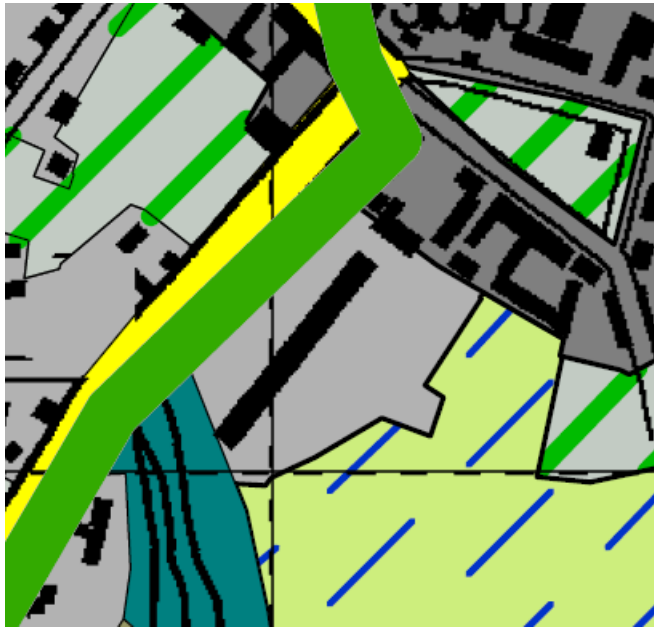
Am 17.03.2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ im OT Horstfelde beschlossen (Flurstücke 79, 84 und 95 der Flur 2 Gemarkung Horstfelde). Die eben genannten Flurstücke wurden im August 2021 zum einen Flurstück zusammengefasst. Demnach umfasst der Geltungsbereich des o.g. B-Planes das Flurstück 96 (neu) der Flur 2 in der Gemarkung Horstfelde.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Horstfelde direkt an der Saalower Straße und grenzt an die Bebauung zur Horstfelder Dorfstraße an. Das Grundstück ist bebaut mit zwei Hallen, die als Autowerkstatt und Lager genutzt werden, sowie einer leerstehenden, ruinösen Scheune. Mit

dem o.g. Bebauungsplan soll der Bereich städtebaulich geordnet werden. Angedacht ist gem. der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung in Mehr- und Einfamilienhäusern zu entwickeln.

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

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



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

2.7 Zusammenfassung (Flächenbilanz)

Art der Fläche	Größe	Wohneinheiten (WE)
Wohnbaufläche	8,61 ha	119
Gemischte Baufläche	1,29 ha	9
Sonderbaufläche	7,71 ha	-
Erholung	2,49 ha	-
Solaranlagen	5,22 ha	-
Verkehrsflächen	2,89 ha	-
Park and Ride	0,67 ha	
Parkplatz	2,22 ha	
Fläche für Wald	0,54 ha	
Änderungsflächen im FNP (3. Änderung)	21,04 ha	128

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

3 Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP

3.1 Altlasten und Kampfmittel

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

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

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

3.2 Immissionsschutz

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

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

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

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

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

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

3.3 Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen

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

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

3.5 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

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

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

Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials

Art des Eingriffspotenzials	Siedlungserweiterungsgebiete mit Nummerierung
• ohne Eingriff	lfd.-Nr. 9, lfd.-Nr. 11, lfd.-Nr. 13, lfd.-Nr. 18, lfd.-Nr. 20, lfd.-Nr. 29, lfd.-Nr. 35,
○ ausgleichbarer Eingriff	Lfd.-Nr. 5 (W), Lfd.-Nr. 21 (W), Lfd.-Nr. 42 (M)
⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff	Lfd.-Nr. 6 (V), Lfd.-Nr. 10 (M), Lfd.-Nr. 14 (W), Lfd.-Nr. 24 (W), Lfd.-Nr. 26 (W), Lfd.-Nr. 30 (S), Lfd.-Nr. 33 (W), Lfd.-Nr. 34 (S), Lfd.-Nr. 40 (V)*
⊙* / ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff	Lfd.-Nr. 8 (W) → FFH-Vorprüfung notwendig Lfd.-Nr. 16 (W) → FFH-Vorprüfung notwendig Lfd.-Nr. 23 (W) → FFH-Vorprüfung notwendig

*eine FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, notwendig. Nur dann ist eine Bebauung möglich.

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

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

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

Naturschutzrecht	Siedlungserweiterungsflächen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH)	lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen
Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG)	lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen
Alleenschutz (§ 17 BbgNatSchAG)	lfd.-Nr. 5 (W), lfd.-Nr. 23 (W), lfd.-Nr. 24 (W)
Uferzonen (§ 61 BNatSchG)	lfd.-Nr. 16 (W), Friesenstraße Zossen
Wasserschutz	Siedlungserweiterungsflächen
Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen	lfd.-Nr. 10 (M), lfd.-Nr. 29 (W), lfd.-Nr. 33 (W), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 35 (W)
Denkmalschutzrecht	Siedlungserweiterungsflächen
Bodendenkmal	lfd.-Nr. 26 (W), lfd.-Nr. 33 (W)
Baudenkmal (BbgDSchG)	-
Landeswaldrecht	Siedlungserweiterungsflächen
Waldumwandlungen / Erstaufforstungen (§ 8 LWaldG Brandenburg)	lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 30 (S), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 40 (V)
Artenschutzrecht	Siedlungserweiterungsflächen
Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Die Zugriffsverbote sind mit Ausnahme der Änderungsflächen, die auf Grundlage von erteilten Baugenehmigungen oder nachrichtlichen Übernahmen von Festsetzungen aus rechtskräftigen B-Plänen im FNP angepasst werden sollen, in allen Siedlungserweiterungsflächen zu berücksichtigen. Für konfliktträchtige Bauflächen sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung zu "Artenschutz und Bauleitplanung" zu erarbeiten.

Hinweis:

Eine Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet ist durch das Vorhaben des Bebauungsplanes durch die Flurstücke 207 & 299/2 zu erwarten. Auf Grund der Betroffenheit zum FFH-Gebiet sollte in der nachfolgenden Planungsebene weiter auf das Gebiet eingegangen und die Flurstücke 207 & 299/2 aus der Planung genommen werden. Die 3. Änderung des FNP weist die Wohnbaufläche außerhalb des LSG und des FFH-Gebietes aus. Eine direkte Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Dies trifft sinngemäß auch auf die Lfd.-Nr. 8 und 23 zu. Allerdings sind durch die Änderungsflächen Lfd.-Nr. 8, Lfd.-Nr. 16 und Lfd.-Nr. 23 FFH-Gebiete betroffen, da sie unmittelbar an diesen Flächen angrenzen.

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

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

3.6 Stadtplanerische Auswirkungen

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

3.7 Infrastrukturelle Auswirkungen

Der aus der Planung resultierende Zuwachs an Wohn- und mögl. Gewerbeflächen (gemischte Bauflächen) in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der benachbarten Gemeinde Rangsdorf, aber auch Dabendorf und Zossen und zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Auf diese Problematik wurde während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hingewiesen. Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden. Durch die Ausweisung eines Park+Ride Parkplatzes, hier die Lfd-Nr. 6, wird zum Beispiel auf die angespannte Situation der Verkehrsbelastung reagiert.

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

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

3.8 Soziale Auswirkungen

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

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

Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4 Umweltbericht

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

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

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5 Landschaftsplan

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

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

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

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

6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben vom 07.02.2023 bis 24.03.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

Feststellungsbeschluss

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

Genehmigung

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

Ausfertigung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am _____ ausgefertigt.

Bekanntmachung

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

7 Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).

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

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

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Dez. 2022 (BGBl. I S. 2240).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz))

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

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

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

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

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

Stadt Zossen (2016): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

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

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

8 Anhang

Anhang 1 – Umweltbericht (Seiten: 67)

9 Anlagen

- Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme des Planungsbüros SVU Dresden (B-Plan „Waldparkplatz Horstfelde“, Stand: 11. März 2022)
- Lärmimmissionsprognose Parkplatzanlage (B-Plan „Waldparkplatz Horstfelde“, Stand: 10.06.2022)
- Auswertungstabelle Behörden § 4 (2) und § 3 (2) BauGB