
5.1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZOSSEN ORTSTEIL SCHÖNEICHE

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 6a BauGB

Inhalt

1.	Verfahrensablauf	2
2.	Flächenbilanz	2
3.	Planungsziele	2
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
5.	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	3
6.	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
7.	Zusammenfassung	3

Stadt Zossen, den 28.03.2026

1. Verfahrensablauf

- 1.1 Aufstellungsbeschluß
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 gefasst und im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 25.03.2024 bekanntgemacht.
- 1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung bereits vorliegender Planunterlagen der Planänderung 5.1 im Zeitraum vom 02.04.2024 - 03.05.2024 statt.
- 1.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2024.
- 1.4 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 und nach § 3 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2025.
- 1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand im Zeitraum vom 11.02.2025 bis zum 14.03.2025 statt.
- 1.6 Abwägungs- und Feststellungsbeschluß
Die Stadt Zossen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 01.09.2025 mitgeteilt worden.

2. Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.
Er umfaßt in der Gemarkung Schöneiche, Flur 3, die Flurstücke 122 und 123.

3. Planungsziele

Der bisherige Flächennutzungsplan stellte den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO dar. Der Änderungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.
Es ist abzusehen, daß im Ortsteil Schöneiche künftig kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland zu prognostizieren.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter sind in unterschiedlichem Umfang betroffen.

Schutzgut Mensch

Es werden moderne und familiengerechte Wohnbedingungen für junge Familien geschaffen.

Schutzgut Fauna

Das Schutzgut Fauna ist kaum betroffen. Alle Tierarten können auf benachbarte gleichartige Flächen ausweichen.

Schutzgut Flora

Die extensive Grünlandfläche wird vollständig durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Innerhalb der Grünlandfläche liegt auf einer Teilfläche ein geschütztes Biotop. Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ist geregelt, daß für die Inanspruchnahme des geschützten Biotopes ein entsprechendes Ersatzbiotop auf Flächen außerhalb des Änderungsbereiches angelegt wird.

Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu zusätzlichen dauerhaften Versiegelungen durch den Bau von Wohn-, Wohnnebengebäuden, Straßen und Wegen kommen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht verändern, da das Regenwasser weiterhin vor Ort versickern kann und die Überbauungen einen verhältnismäßig geringen Umfang haben werden.

Oberflächenwasser
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung neuer Wohnbauten wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Es werden neue Sachgüter in Form von Wohn- und Nebengebäuden und Verkehrserschließungsanlagen geschaffen.

Die Gebäude werden in energiesparender Bauweise errichtet und klimagerechte Heizungsanlagen eingebaut. Es ist zu erwarten, daß die Dächer der Gebäude mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und mit Solarpanelen für die Eigennutzung der Elektroenergie und zur Einspeisung ins örtliche Elektroenergienetz ausgerüstet werden.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu prognostizieren.

5. Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Artenschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Artenschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind konkret erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelbar.

Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes, der eingriffsbezogen diese Artenschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkret festlegt, erfolgt parallel zum FNP-Änderungsverfahren.

5.2 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelbar.

6. Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht erkennbar.

Der Änderungsbereich war bereits als gemischte Baufläche im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellt und es erfolgte lediglich eine Änderung der Nutzung in eine Wohnbaufläche und damit eine Nutzungsanpassung an einen bestehenden Bedarf.

7. Zusammenfassung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelbar. Der Eingriffsumfang ist nur überschlägig bekannt.

Durch die Planung sind Schutzgüter Flora, Fauna und Boden betroffen.

Die Schutzgüter Flora und Fauna stehen in einem engen Zusammenhang.

Mit der Überbauung der Flächen des Änderungsbereiches werden vorhandene Lebensräume und Nahrungsquellen für die Fauna entfallen, die allerdings auch keine besondere Qualität aufweisen.

Für die Inanspruchnahme des geschützten Biotopes wird an anderer Stelle ein Ersatzbiotop angelegt.

Boden wird seine natürliche Funktion teilweise verlieren. Die Versiegelung wird durch den Bau von Wohn- und Nebengebäuden sowie die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen und Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken.

Die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser werden sich geringfügig verschlechtern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich ist weiterhin gegeben.

Es ist einzuschätzen, daß das Schutzgut Flora stark betroffen ist, da sich auf Teilflächen der als Pferdekoppel/Weide genutzten Grünfläche ein geschütztes Trockenrasenbiotop entwickelt hat. Diese Inanspruchnahme wird im nachfolgenden Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung durch die Anlage eines Ersatzbiotopes ausgeglichen. Fauna und Boden sind in geringem Umfang betroffen und die Eingriffe in diese Schutzgüter im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ausgleichbar.