
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZOSSEN

- 5.1. ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STADT ZOSSEN

**Marktplatz 20
158406 ZOSSEN**

STAND: 11.03.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung	
1. Veranlassung	3
2. Erforderlichkeit	3
3. Übergeordnete Planungen	3
3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung	3
3.2 Regionalplanung	3
4. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes	3
4.1 Bestandsnutzung	3
5. Darstellung der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
5.1 Geplante Nutzung	3
5.2 Inhalt der 5.1. FNP-Änderung	3
5.3 Flächenbilanz	4
6. Ablauf des Planverfahrens	4
7. Zusammenfassung	4
8. Gesetzliche Grundlagen	4
ANLAGE I: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2	5
1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	5
1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne	5
2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet	6
2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung	7
2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	7
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben	7
2.b.2 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase	8
2.b.2.1 Bestand, Abriß und Bau des Vorhabens	8
2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen	8
2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen	8
2.b.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle	8
2.b.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt	9
2.b.2.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	9
2.b.2.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	9
2.b.2.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels	10
2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe	10
2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	10
2.c.1 Bauphase	10
2.c.2 Betriebsphase	10
2.d Alternative Planungsmöglichkeiten	10
2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	10
3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen	10
3.c Allgemeine Zusammenfassung	10
3.d Quellenangaben	11

1. Veranlassung

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" macht eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan "Südlicher Planweg" soll Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzen. Der Bedarf bezahlbaren für Flächen zur Errichtung von Eigenheimen ist im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen ist vorhanden.

Die Fläche der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aktuell als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit der bestehenden Darstellung als gemischte Baufläche könnten bei einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan etwa auf der Hälfte des Änderungsbereiches Wohnbauten errichtet werden. Auf den übrigen Flächen wären nur die in Mischgebieten zulässigen weiteren Nutzungen zulässig. Es ist abzusehen, daß im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden.

Der Bebauungsplan "Südlicher Planweg" war als Planung nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen worden.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 18.07.2023 entschieden hat, daß Freiflächen außerhalb von Siedlungsbereichen einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden können, darf dieser Paragraph nicht mehr angewendet werden.

Die Stadt Zossen hat entschieden, das Planaufstellungsverfahren als Regelverfahren weiterzuführen. Dazu ist vor der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan zu ändern, damit der Bebauungsplan aus dem zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35) und löste den bis dahin geltenden LEP B-B ab.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

Gemäß Pkt. (Z) 1.1 gehört die Stadt Zossen zum weiteren Metropolenraum (WMR) des Landkreises Teltow-Fläming. In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 eingeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Festlegungskarte des LEP HR als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, nach dem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung angestrebt wird.

Sie entspricht dem Ziel (Z 5.2 LEP HR), weil es an bestehende Siedlungsgebiete am Planweg anschließt.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist, stelle die Planung gemäß Ziel (Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR) eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Der Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft.

In der Erläuterungskarte ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum dargestellt.

4. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen für das gesamte Stadtgebiet wurde in seiner 3. Änderung am 05.12.2023 rechtswirksam.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist die Änderungsfläche nach § 1 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

4.1 Bestandsnutzung

Die Flächen des Änderungsbereiches sind extensive Grünlandflächen. Sie werden als aktuell Pferdeköppl/Weide genutzt.

Auf Teilflächen des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

5. Darstellung der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.

Es ist abzusehen, daß im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden.

5.3 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.

Es umfaßt in der Gemarkung Schöneiche, Flur 3, die Flurstücke 123 und 122.

6. Ablauf des Planverfahrens

6.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß wurde am gefasst.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung bereits vorliegender Planunterlagen der Planänderung im Zeitraum vom statt.

7. Zusammenfassung

Die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Zossen vereinbar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist der Änderungsbereich bereits als Baufläche dargestellt. Es soll eine Änderung der Baufläche von Nutzung als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 2 BauNVO in eine Nutzungsdarstellung als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg.

8. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]) und
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, (Nr. 18).

ANLAGE 1: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2

1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Nutzungsangaben

Der Änderungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.

Standort des Vorhabens

Der Änderungsbereich befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Schöneiche der Stadt Zossen. Die Stadt Zossen gliedert sich in 10 Ortsteile und 6 Gemeindeteile. Die Stadt Zossen liegt im Landkreis Teltow-Fläming ca. 20 km südlich der Berliner Stadtgrenze.

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20130 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraßen 246 und 96. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden).

Der Ortsteil Schöneiche liegt an der Landesstraße L 744, die weiter in Richtung Motzen führt.

Haltepunkte der Bahn sind Dabendorf, Zossen; Neuhof und Waldstadt Wünsdorf.

Nutzungen im Änderungsbereich

Die Fläche des Änderungsbereiches ist eine extensive Grünlandfläche. Sie wird als Pferdekoppel genutzt.

Beschreibung des Umfeldes:

Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen Hausgärten) an das Plangebiet.

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a.

- einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

Der § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und

Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der Eingriff durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen so gering als möglich ausgestaltet wird.

Unvermeidbare Eingriffe können durch im räumlichen Zusammenhang durchführbare Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Zur Ausübung von Erholungs- und Freizeitfunktion sind die Änderungsbereiche nicht geeignet.

Schutzgut Flora

Der Änderungsbereich wird als Extensivgrünland genutzt. Auf Teilflächen des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Schutzgut Fauna

Durch seine Nutzung als Extensivgrünland kann der Änderungsbereich als Nahrungsquelle und Aufenthaltsbereich für Fauna/Avifauna und Lebensraum für Insekten und Reptilien dienen.

Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen werden durch die Bestandsnutzung Extensivgrünland und nicht eingeschränkt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch Intensivackerflächen und inselartige Waldbereiche geprägt. Eine Erholungseignung ist vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie sie die Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung, die Schutzgebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Landschafts- und Naturschutzgebiete darstellen.

2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Schutzgut Fauna

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen.

Schutzgut Flora

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen. Das nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop bliebe erhalten.

Schutzgut Boden

Der Boden würde keine Veränderung erfahren.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserzustand würde keine Veränderungen erfahren.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Änderungen prognostizierbar.

Schutzgut Landschaft

Die Ungestörtheit des Landschaftsbildes würde fortbestehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete wären nicht betroffen.

2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben

Schutzgut Mensch

Es werden moderne Wohnbedingungen für junge Familien geschaffen.

Schutzgut Fauna

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

Schutzgut Flora

Das extensive Grünland wird vollständig durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Das schließt auch das geschützte Biotop ein.

Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ist geregelt, daß für die Biotopinanspruchnahme ein entsprechendes Ersatzbiotop 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 verändern. Die Erholungseignung der Landschaft wird in geringem Umfang abnehmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen. Es werden neue Sachgüter geschaffen.

Die Gebäude werden in energiesparender Bauweise errichtet und klimagerechte Beheizungsanlagen eingebaut. Es ist zu erwarten, daß die Dächer der Gebäude mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und mit Solarpaneelen für die Eigenutzung der Elektroenergie und zur Einspeisung ins örtliche Elektonergienetz ausgerüstet werden.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

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

2.b.2 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

2.b.2.1 Bestand, Abriss und Bau des Vorhabens

Ein Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht vorhanden. Abrisse sind nicht erforderlich.

In der Bauphase wird es zu baubedingten Materiallieferverkehr kommen und es wird Baulärm entstehen.

2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

(Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Für die zu errichtenden Gebäude werden die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden beansprucht.

2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen

(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

In der Bauphase wird es zu Baulärm, Baumaschinenlärm und Verdichtungen von Boden kommen.

Schadstoffe, Wärme und Strahlung spielen bei dem Vorhaben keine Rolle.

In der Betriebsphase wird es zu An- und Abfahrtsverkehr zu den Baugrundstücken kommen.

2.b.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

In der Bauphase werden verschiedenste Verpackungen, Transportbehälter für Baumaterialien und Restbaustoffe anfallen, deren Entsorgung die jeweiligen Bau-firmen zu übernehmen haben.

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben keinerlei Abfälle anfallen.

Durch das Vorhaben werden keine gefährliche Abfälle erzeugt.

2.b.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)

Es sind in der Nachbarschaft keine weiteren Planvorhaben bekannt, die gemeinsam mit dem Vorhaben zu bewerten wären.

2.b.2.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (Treibhausgasemissionen)

Schädliche Klimaauswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels

Anfälligkeiten des Vorhabens durch den Klimawandel sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baustoffe und Baumaterialien zertifiziert sind und die Baugeräte und die Bautechnologien dem Stand der Technik entsprechen.

2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

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

Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erfolgt parallel zum FNP-Änderungsverfahren.

2.c.1 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

2.c.2 Betriebsphase

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht erkennbar.

Auch war der Änderungsbereich bereits als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und es erfolgt nur eine Änderung der Nutzung einer gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche.

2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu erwarten.

Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen können.

Eine Orkan- und Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wettergeschehens nicht gegeben.

3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren.

3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen

Für die Planung sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Kontrollmöglichkeiten gegeben.

3.c Allgemeine Zusammenfassung

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 eines 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 von öf-

fentlichen Verkehrsflächen und Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken. Die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser werden sich geringfügig verschlechtern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist weiterhin gegeben.

Es ist einzuschätzen, daß die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden in geringem Umfang betroffen und die Eingriffe ausgleichbar sind.

3.d Quellenangaben

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen