



**077/23**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Feststellungsbeschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 07.06.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Glienick (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Horstfelde (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Kallinchen (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Lindenbrück (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Nächst Neuendorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Nunsdorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Schöneiche (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Schünow (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Wündorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	21.06.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen (Vorberatung)	06.07.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	10.07.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Billigung der vorliegenden Planzeichnung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
und
2. die vorliegende Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Anpassung des Landschaftsplanes  
und
3. die Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht und Anpassung des Landschaftsplanes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zur Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt.

### **Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

[X] besteht nicht                      [ ] besteht für:







# **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

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1.1	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.2	<b>Einordnung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvorhaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	<b>Landes- und Regionalplanung</b> .....	<b>4</b>
2.2	<b>Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans</b> .....	<b>8</b>
2.3	<b>Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
2.4	<b>Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</b> .....	<b>9</b>
2.5	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>10</b>
2.6	<b>Beabsichtigte Änderung</b> .....	<b>12</b>
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	<b>Zusammenfassung (Flächenbilanz)</b> .....	<b>66</b>
<b>3</b>	<b>Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP</b> .....	<b>67</b>
3.1	<b>Altlasten und Kampfmittel</b> .....	<b>67</b>
3.2	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>67</b>
3.3	<b>Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen</b> .....	<b>67</b>

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: <b>0,17 ha</b>  WE (= 14 WE/ha) <b>2 WE</b>
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&amp;R</p>	<p>Flächengröße:  <b>0,67 ha</b></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.

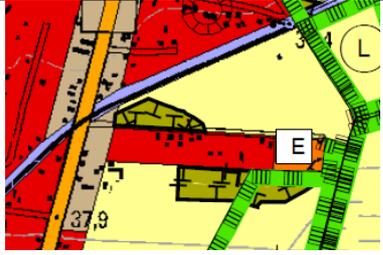
Für den Änderungsbereich sind kurz- und mittelfristig seitens des KMS keine trink- und schmutzwassertechnischen Maßnahmen, hier u.a. Ersatzneubau oder Leitungsänderungsmaßnahmen, geplant.

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
 <p>Sonderbaufläche „Erholung“</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,70 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>10 WE</b></p>

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: <b>0,11 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>2 WE</b></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: <b>0,65 ha</b></p> <p>WE (= 7 WE/ha) <b>4 WE</b></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: <b>5,22 ha</b></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.

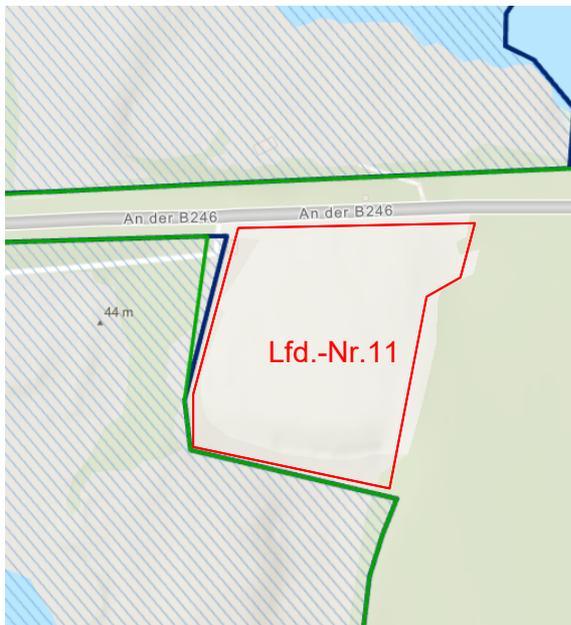
Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich der Schünower, Straße zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserversorgung des KMS – zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 1.000,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘. Der Änderungsbereich 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: <b>0,10 ha</b></p> <p>WE (= 7 WE/ha) <b>1 WE</b></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: <b>0,34 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>5 WE</b></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: <b>0,42 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>6 WE</b></p>

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

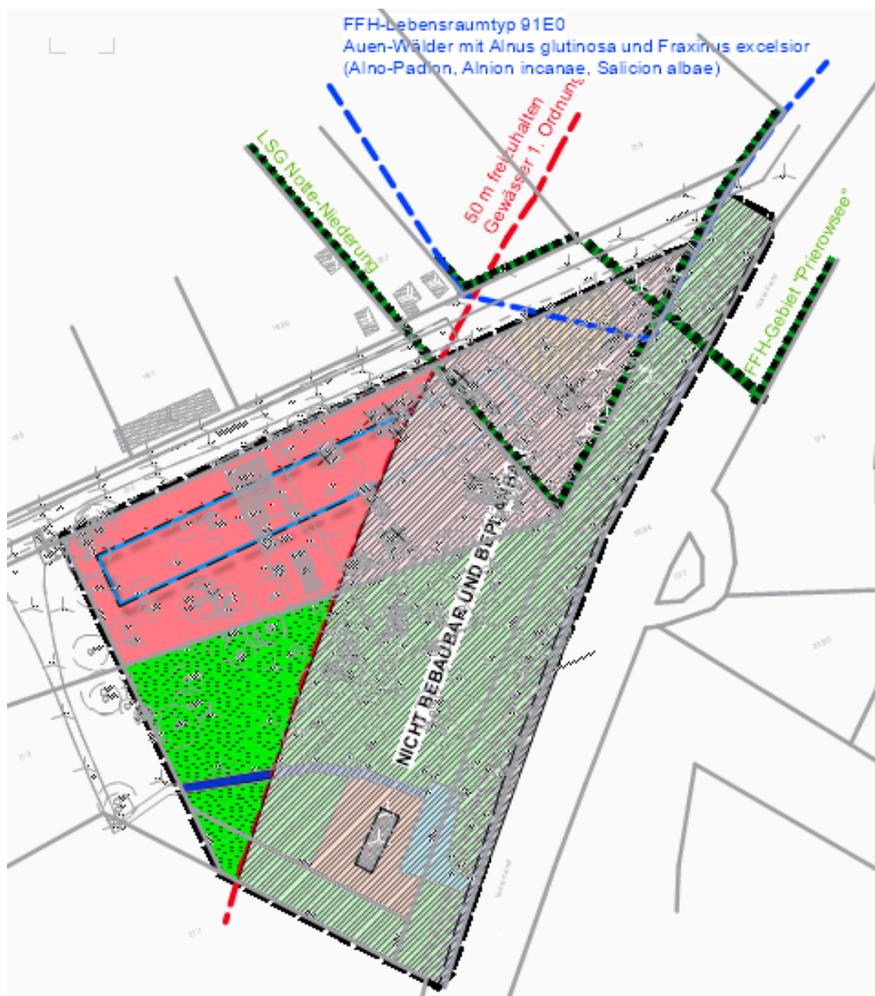
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ liegt südlich der Friesenstraße bis hin zum Nottekanal der Stadt Zossen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Derzeitig wird die Fläche bereits als Wochenend- und Ferienhäuser genutzt. Des Weiteren erstreckt sich eine öffentliche 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:

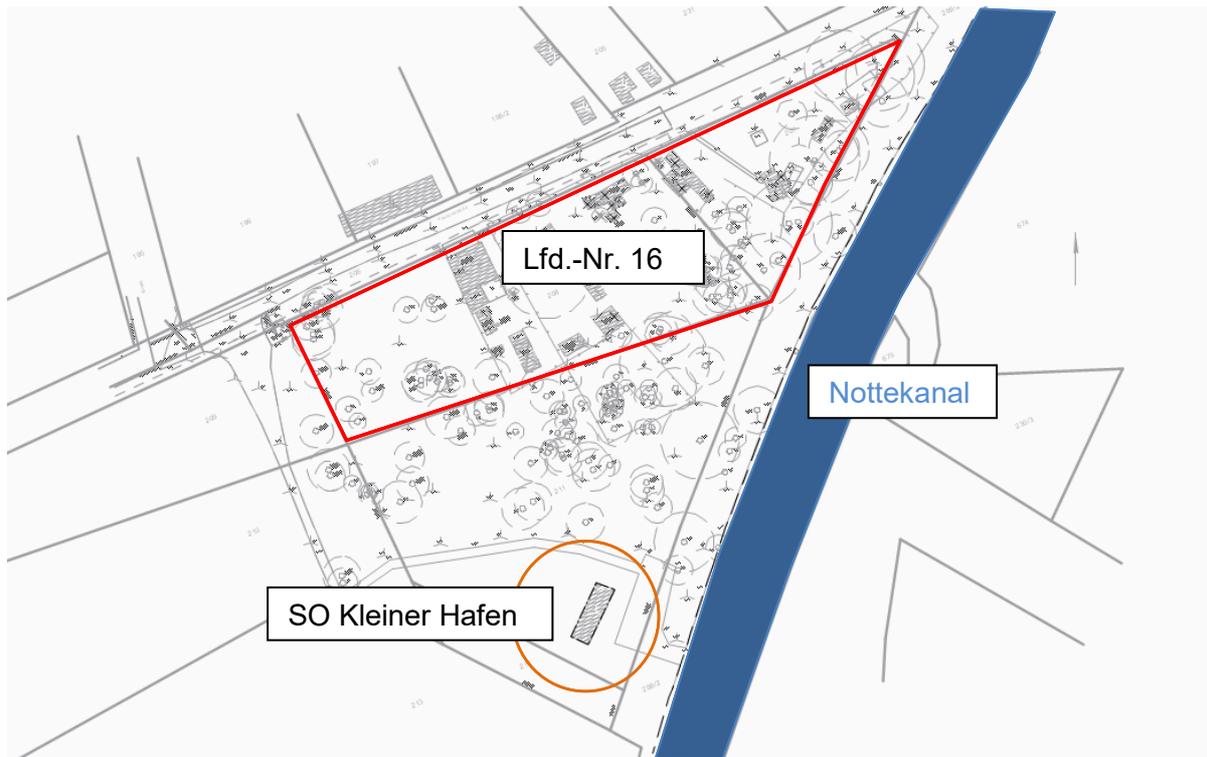
- Herausnahme des Flurstücks 207, 208 und
- Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu prüfen. Es ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten 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:

<b>Bezeichnungen</b>	<b>Eigenschaften</b>
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

<b>Signifikante Belastungen</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Punktquellen</li> <li>- Diffuse Quellen</li> <li>- Aufgrund landwirtschaftlicher Aktivitäten (durch Versickerung, Erosion, Ableitung, Drainagen, Änderung in der Bewirtschaftung, Aufforstung) (Diffuse Quellen)</li> <li>- Auswaschungen von Materialien und Bauwerken in Bereichen ohne Kanalisation (Diffuse Quellen)</li> <li>- Andere diffuse Quellen (spezifizieren)</li> <li>- Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen (Abflussreg./morph. Veränd.)</li> <li>- Durch kommunale Kläranlagen (And. Oberflächengewässerbel.)</li> <li>- Durch Regenwasserentlastungen (Punktquellen)</li> </ul>			
<b>Auswirkungen der Belastungen</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nährstoffanreicherung (Eutrophierungsgefährdet)</li> <li>- Kontaminierung durch Prioritäre Substanzen oder andere spezifische Schadstoffe</li> <li>- Veränderte Lebensräume aufgrund von hydromorphologischen Veränderungen</li> </ul>			
<b>2. Bewirtschaftungsplan zum Nottekanal</b>			
<b>Zustand</b>	<b>Ökologisch</b>	<b>Chemisch</b>	
Statusmeldung vom 23.07.2015	<b>Ökologischer Zustand: unbefriedigend</b>		<b>Chemischer Zustand: schlecht</b>
	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"> <li>- Zwingende technische Abfolge von Maßnahmen</li> <li>- Zeitliche Wirkung schon eingeleiteter bzw. geplanter Maßnahmen</li> </ul>		
<b>Maßnahmen am Wasserkörper (Status nationale Berichterstattung 2016)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptionelle Maßnahmen; Untersuchungen zum Klimawandel</li> <li>- Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge</li> <li>- Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landschaft</li> <li>- Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (OW)</li> <li>- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen aus anderen diffusen Quellen (OW)</li> <li>- Konzeptionelle Maßnahme; Erstellung von Konzeptionen / Studien / Gutachten</li> <li>- Konzeptionelle Maßnahme; Informations- und Fortbildungsmaßnahmen</li> <li>- Konzeptionelle Maßnahme; Einrichtung bzw. Anpassung von Förderprogrammen</li> <li>- Konzeptionelle Maßnahme; Vertiefende Untersuchungen und Kontrollen</li> </ul>			

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: <b>0,43 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>6 WE</b></p>

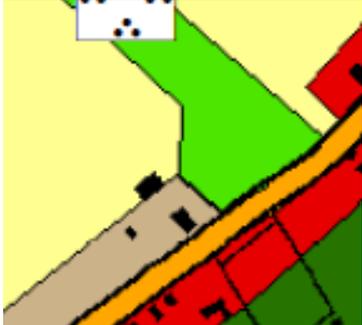
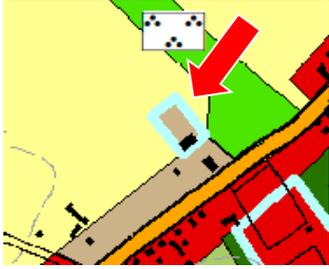
Aufgrund der Bestandssituation (Wohngebäude) soll der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begradigt werden. Dabei wird die Wohnbaufläche bis zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „herangerückt“.

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: <b>0,31 ha</b></p> <p>WE (= 7 WE/ha) <b>2 WE</b></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: <b>1,18 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>16 WE</b></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 Wohngebieterschließungsstraße 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><b>Flächengröße:</b> <b>2,31 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>32 WE</b></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 Freizeitlärmmrichtlinie (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><b>Flächengröße:</b> <b>0,30 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>4 WE</b></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:**

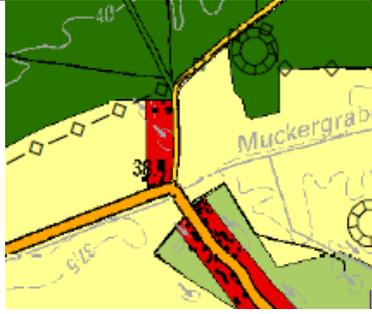
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

#### **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><b>Flächengröße:</b> <b>1,11 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>15 WE</b></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 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:**

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><b>Flächengröße:</b> <b>0,84 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>11 WE</b></p>

Aufgrund der Bestandssituation (vorhandene Nebenanlagen bis zur vorhandenen nördlichen Waldfläche) wird der Flächennutzungsplan lediglich korrigiert und begradigt. 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:

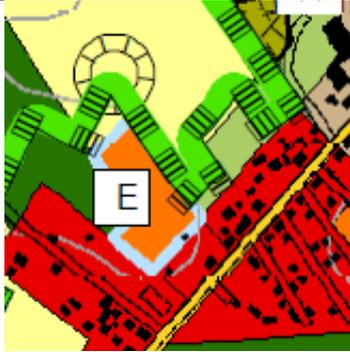
Aus der Darstellungsschärfe des FNP (hier 0,84 ha Korrekturfläche FNP) ist nicht erkennbar ob in den östlichen u. nördlichen Randbereichen Waldflächen direkt oder indirekt als zusätzliche Wohnbaufläche überplant werden.

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><b>Flächengröße:</b> <b>1,26 ha</b></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><b>Flächengröße:</b> <b>0,65 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>9 WE</b></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 Alleien 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 m<sup>2</sup>) 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 Biotop 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><b>Flächengröße:</b>  <b>0,05 ha</b>                      WE (= 14 WE/ha)  <b>1 WE</b></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.**

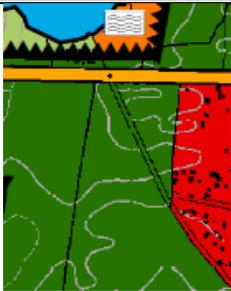
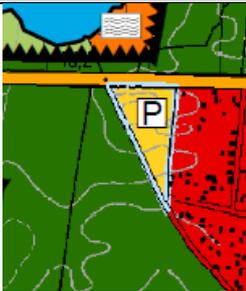
**Wasserschutzrecht:**

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)**

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

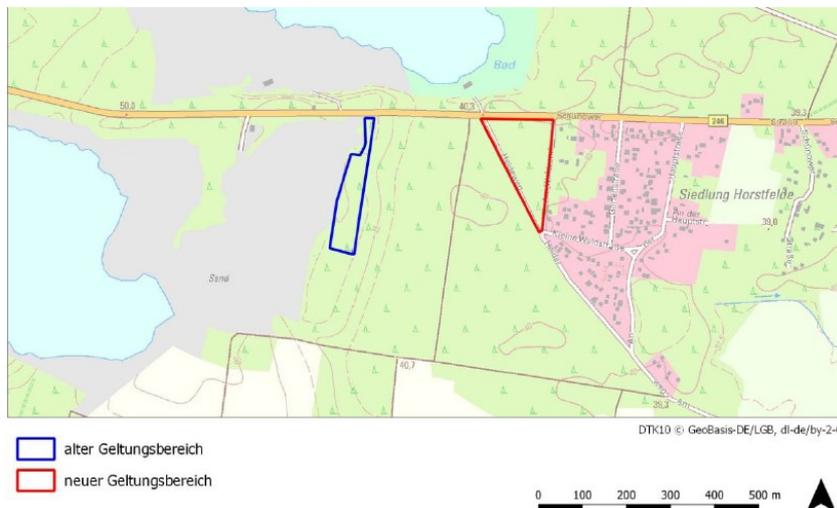
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hatte am 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparkplatz Horstfelde“ für die Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstücke 271 und 272 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen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

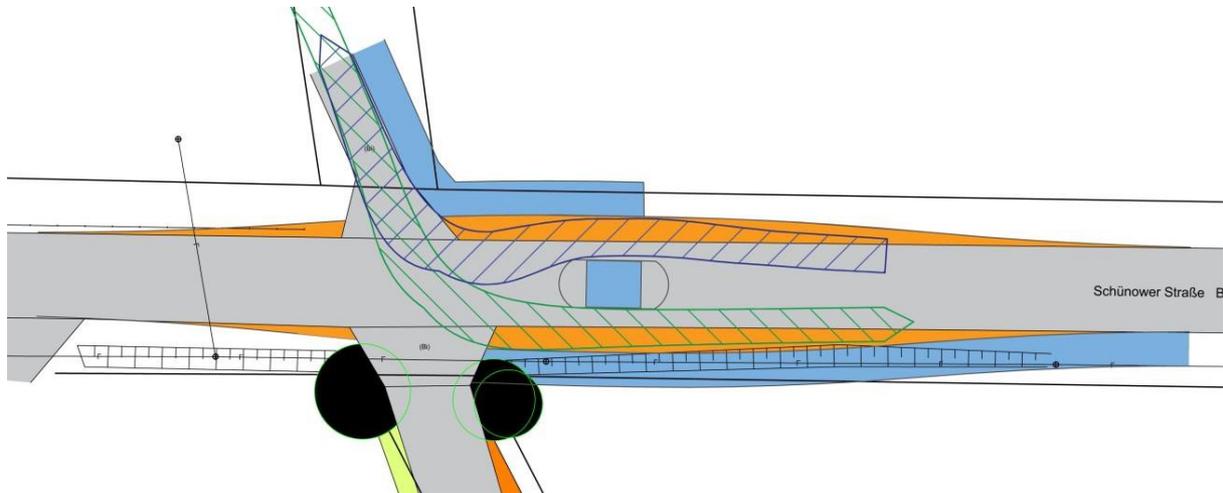
Die verkehrstechnische Kurzstellungnahme sieht dabei folgende Empfehlung vor:

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 beigelegt.

### 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: <b>0,54 ha</b></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: <b>0,23 ha</b></p> <p>WE (= 7 WE/ha) <b>ca. 2 WE</b></p>

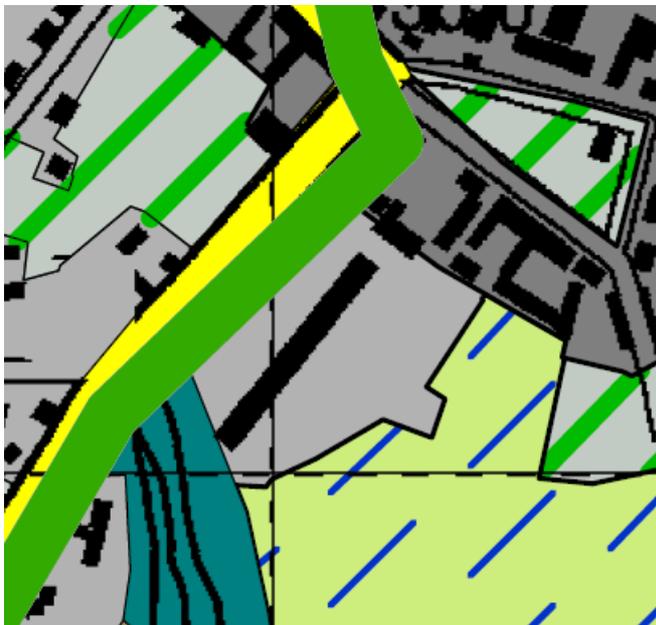
Am 17.03.2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ im OT Horstfelde beschlossen (Flurstücke 79, 84 und 95 der Flur 2 Gemarkung Horstfelde). Die eben genannten Flurstücke wurden im August 2021 zum einen Flurstück zusammengefasst. 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)
<b>Wohnbaufläche</b>	<b>8,61 ha</b>	<b>119</b>
<b>Gemischte Baufläche</b>	<b>1,29 ha</b>	<b>9</b>
<b>Sonderbaufläche</b>	<b>7,71 ha</b>	-
Erholung	2,49 ha	-
Solaranlagen	5,22 ha	-
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2,89 ha</b>	-
Park and Ride	0,67 ha	
Parkplatz	2,22 ha	
<b>Fläche für Wald</b>	<b>0,54 ha</b>	
<b>Änderungsflächen im FNP (3. Änderung)</b>	<b>21,04 ha</b>	<b>128</b>

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 Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelage 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 – Geräuschemissionen“ 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 konfliktträchtigen 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.

<b>Naturschutzrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
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
<b>Wasserschutz</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen	lfd.-Nr. 10 (M), lfd.-Nr. 29 (W), lfd.-Nr. 33 (W), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 35 (W)
<b>Denkmalschutzrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
Bodendenkmal	lfd.-Nr. 26 (W), lfd.-Nr. 33 (W)
Baudenkmal (BbgDSchG)	-
<b>Landeswaldrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
Waldumwandlungen / Erstaufforstungen (§ 8 LWaldG Brandenburg)	lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 30 (S), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 40 (V)
<b>Artenschutzrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
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 ausgelegen. 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



# **Stadt Zossen**

## **3. Änderung zum Flächennutzungsplan**

### **Anhang 1 „Umweltbericht“**

Mai 2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele .....	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	5
1.2.1	Fachgesetze.....	6
1.2.2	Fachpläne .....	8
1.3	Erneuerbare Energien und Energieeffizienz .....	14
1.4	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte.....	14
1.5	Schutzobjekte nach Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG.....	17
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
2.1	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen.....	18
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	20
2.2.1	Tiere und Pflanzen .....	21
2.2.1.1	<i>Biologische Vielfalt</i> .....	22
2.2.1.2	<i>Wald</i> .....	22
2.2.2	Boden und Fläche .....	25
2.2.3	Wasser.....	26
2.2.3.1	<i>Grundwasser</i> .....	26
2.2.3.2	<i>Oberflächengewässer</i> .....	27
2.2.3.3	<i>Gewässer I. Ordnung</i> .....	27
2.2.3.4	<i>Gewässer II. Ordnung</i> .....	27
2.2.4	Klima .....	28
2.2.5	Landschaft.....	28
2.2.6	Mensch.....	29
2.2.6.1	<i>Wohn- und deren Wohnumfeldfunktionen</i> .....	29
2.2.6.2	<i>Erholungs- und Freizeitfunktion</i> .....	30
2.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	30
2.2.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	30
2.2.9	Wechselwirkungen .....	31
2.2.10	Gesamteinschätzung der Empfindlichkeit des Umweltzustandes.....	34
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	36
2.4.1	Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen ..	36
2.4.2	Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	37
2.4.3	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs.....	39
2.4.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationspotenziale .....	40

2.5	Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten .....	42
2.6	Steckbriefe .....	42
3	Zusätzliche Angaben .....	66
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben.....	66
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	67
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	67
5	Abkürzungen und rechtliche Grundlagen .....	68
6	Quellen .....	69

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Inhalte der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich allgemein aus § 5 BauGB. Die wichtigsten Ziele sind im Leitbild (vgl. Kap. 2.2, Begründung 3. Änderung FNP) aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen zu entnehmen.

Durch die Darstellungen der Erweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen werden neue Vorhaben auf bisher unbebauten und bebauten Flächen vorbereitet. Die geplanten, neuen und bereits bebauten Bauflächen sind in der folgenden Tabelle, geordnet nach der Lfd.-Nr. für die Stadt Zossen unter Angabe von Anzahl und Flächengröße, aufgeführt.

Tab. 1 Siedlungserweiterungsflächen im Planungsraum (Stand März 2021)

Art	Gebietsbezeichnung	Flächen- größe (ha)	Max. Versiege- lung mit 50 % Überschreitung (ha)	vorhandene städte- bauliche Planung
<b>(W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen)</b>				
Lfd.-Nr. 5 (W)	OT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich	0,17	0,10	keine
Lfd.-Nr. 6 (V)	OT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße	0,67	0,67	Vorplanung „Park & Ride“
Lfd.-Nr. 8 (W)	Ortsteil: Zossen, südlich Trappenweg	0,70	0,42	keine
Lfd.-Nr. 9 (W)	Ortsteil: Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich	0,11	0,06	rechtskräftiger B-Plan
Lfd.-Nr. 10 (M)	OT Glienick, an der Motocross-Anlage	0,65	0,52	keine
Lfd.-Nr. 11 (S)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße	5,22	-	Vorhandene Solaranlagen (Bestandsituation) FNP Korrektur
Lfd.-Nr. 13 (M)	OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße	0,1	0,06	Vorhandene Baugenehmigung FNP Korrektur
Lfd.-Nr. 14 (W)	OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei	0,34	0,20	keine
Lfd.-Nr. 16 (W)	Ortsteil: Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich	0,42	0,25	Aufstellung befindlicher B-Plan
Lfd.-Nr. 18 (W)	OT Zossen, Delbrücker Straße, östlich	0,43	0,26	Vorhandene Bebauung (Bestandsituation) FNP Korrektur
Lfd.-Nr. 20 (M)	Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich	0,31	0,25	Vorhandene Bebauung (Bestandsituation) FNP Korrektur
Lfd.-Nr. 21	Ortsteil: Zossen, Thomas-	1,18	0,71	rechtskräftiger B-Plan

Art	Gebietsbezeichnung	Flächen- größe (ha)	Max. Versiege- lung mit 50 % Überschreitung (ha)	vorhandene städte- bauliche Planung
(W)	Müntzer-Straße, westlich			
Lfd.-Nr. 23 (W)	Ortsteil: Zossen, Thomas- Müntzer-Straße, nordöstlich	2,31	1,39	Aufstellung befindlicher B-Plan
Lfd.-Nr. 24 (W)	Ortsteil: Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitun- gen, östlich	0,3	0,18	keine
Lfd.-Nr. 26 (W)	OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße	1,11	0,67	keine
Lfd.-Nr. 29 (W)	OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich	0,84	0,50	Vorhandene Bebauung (Bestandsituation) FNP Korrektur
Lfd.-Nr. 30 (S)	OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg	1,26	0,50	keine
Lfd.-Nr. 33 (W)	OT Neuhof, Joachimstraße, südlich	0,65	0,39	keine
Lfd.-Nr. 34 (S)	OT Lindenbrück, Lindenbrü- cker Chaussee, westlich	1,23	0,49	keine
Lfd.-Nr. 35 (W)	OT Lindenbrück, Lindenbrü- cker Chaussee, östlich	0,05	0,03	Vorhandene Baugene- hmigung FNP Korrektur
Lfd.-Nr. 40 (V)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße	2,22	2,22	keine
Lfd.-Nr. 42	OT Horstfelde, südl. der Saalower Straße	0,23	0,18	FNP Korrektur
<b>Summe</b>		20,50	9,87	-
<b>Summe der neuen Siedlungserweite- rungsflächen</b>		<b>12,03</b>	<b>8,00</b>	-

**Hinweis:**

Für die Ermittlung der Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen werden nur die ob hervorgehobenen Flächen (grau unterlegt) dargestellt. Die restlichen Flächen werden in der 3. Änderung lediglich auf vorhandene Baugenehmigung und der aktuellen Bestandsituation sowie rechtskräftige Bebauungspläne korrigiert. Dabei sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gegeben.

**1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten Ziele des Umweltschutzes beziehen zum einen Fachgesetze und übergeordnete Planungsvorgaben ein, beinhalten zum anderen aber auch konkret für das Stadtgebiet Zossen formulierte Ziele. Alle sind gleichsam von Bedeutung für die Neuaufstellung des FNP, indem sie insbesondere als Maßstab für die Bewertung der durch den FNP ausgelösten Umweltauswirkungen dienen.

### 1.2.1 Fachgesetze

Tab. 2 Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant

Umweltziele	Berücksichtigung im FNP
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)</b>	
<p><b>Schutz</b> von Alleen, bestimmter <b>Biotope</b>, Horststandorte, Nist-, Brut- und Lebensstätten; Schutz von <b>Gewässern und Uferzonen</b>; allgemeiner Schutz wild lebender <b>Tier- und Pflanzenarten</b> (§§ 30, 38ff. BNatSchG und §§ 17ff. BbgNatSchAG); Vermeidung, <b>Ausgleich und Ersatz</b> von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, <b>Eingriffsregelung</b> (§ 14 ff. BNatSchG); Schutz von Arten und Lebensräumen nach der <b>FFH-Richtlinie</b> (§§ 31-36 BNatSchG); Erhalt von <b>Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert</b> von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG); Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG); Erhalt <b>historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile</b> (§ 1 Abs. 4 BNatSchG); Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (<b>Biotoverbund</b>, § 21 BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellungen zur Erhaltung, Schaffung und Pflege von Grünflächen</li> <li>• Darstellungen von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft</li> <li>• Berücksichtigung der derzeitig pauschal geschützten Teile von Natur und Landschaft (nach §§ 17 und 18 BbgNatSchAG bzw. §§ 29 und 30 BNatSchG) innerhalb der Eingriffsregelung</li> <li>• Nachrichtliche Übernahme der geschützten Teile von Natur und Landschaft (§ 20 Abs. 2, Natura2000-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete u. w.)</li> <li>• Berücksichtigung der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen (50 m von der Uferlinie gem. § 61 BNatSchG)</li> <li>• Unterstützung des Aufbaues einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für die Nutzung von Biogas bzw. Solarenergie</li> </ul>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</b>	
<p><b>Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Veränderungen, Sanierung von Altlasten, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen</b> (§ 1 Satz 1 und 2 BBodSchG); Einhaltung von Prüfwerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten (BBodSchV). Funktionen des Bodens insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>– als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>– als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>– als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>– als Standorte für Rohstofflagerstätten</li> <li>– für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Revitalisierung von Bauland und Brachen, Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten)</li> <li>• Ausnutzung von städtebaulichen Dichtewerten</li> <li>• Berücksichtigung flächensparender Erschließungskonzepte</li> <li>• Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen</li> <li>• Kennzeichnung von belasteten Flächen (z.B. Altlasten, Flächen nach Bergbaurecht)</li> </ul>
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA-Lärm, DIN 18005, BImSchV mit Richtwerten zu Lärmschutz bei Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrslärm und Immissionswerten für Schadstoffe; Richtlinie 2003/105/EG (geänderte Seveso II Richtlinie) zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen</b>	
<p><b>Schutz</b> des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter <b>vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen</b> (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). <b>Einhaltung der Grenz- und Richtwerte</b> bei Luft- und Lärmimmissionen, Einhaltung der <b>Abstandswerte</b> zu sensiblen Nut-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gebietsgliederung und Möglichkeit zur Einhaltung der Abstandsregelungen</li> </ul>

Umweltziele	Berücksichtigung im FNP
zungen	
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
<p><b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> (Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2), Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Reduzierung des Flächenverbrauches von heute ca. 130 ha / Tag auf 30 ha / Tag im Jahr 2020), baukultureller Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5), Berücksichtigung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (<b>Eingriffsregelung</b>, § 1a Abs. 3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Revitalisierung von Bauland und Brachen, Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten)</li> <li>• Ausnutzung von städtebaulichen Dichtewerten</li> <li>• Berücksichtigung flächensparender Erschließungskonzepte</li> <li>• Darstellung von Flächen für den Biotopverbund</li> </ul>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), Wasserrahmenrichtlinie</b>	
<p><b>Unterlassen von vermeidbaren Beeinträchtigungen</b> der ökologischen Funktionen der Gewässer und der direkt von ihnen abhängigen Landökosystemen und Feuchtgebieten im <b>Hinblick auf deren Wasserhaushalt</b>; Gewährleistung einer <b>nachhaltigen Entwicklung</b> der Gewässer und <b>Verbesserung seines Zustandes</b>; <b>Verhütung von Verunreinigungen</b> des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; <b>sparsame Verwendung</b> des Wasser mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt; Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit ohne Gefährdung der öffentliche Wasserversorgung (<b>nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte</b>); <b>Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses</b>; <b>Verhütung</b> von Hochwasserschäden und <b>schädliches Abschwemmen von Boden</b>; Berücksichtigung der Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als <b>Lebensstätte für Pflanzen und Tiere</b> sowie ihre Bedeutung für das <b>Bild und den Erholungswert der Landschaft</b> sowie für <b>Erholung, Freizeit und Sport</b>; Sicherung (ggf. Wiederherstellung und Verbesserung) des Wasserrückhaltevermögens und der Selbstreinigungskraft der Gewässer</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzzonen</li> <li>• Überwiegend Vermeidung des Heranrückens von Bebauung an Trinkwasserschutzgebiete</li> <li>• Keine Besiedlung von Uferbereichen</li> <li>• Minimierung der Versiegelung</li> </ul>
<b>Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)</b>	
<p>Erhaltung und ggf. Vermehrung des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die <b>dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung</b> (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines <b>wirtschaftlichen Nutzens</b> (Nutzfunktion); <b>nachhaltige Sicherung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung</b>; zeitweilige oder dauernde Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde; <b>Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer Umwandlung</b> für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der Waldflächen</li> <li>• Erstaufforstungen und ökologischer Waldumbau als Kompensationsmaßnahme</li> </ul>
<b>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)</b>	
<p><b>Erhaltung, Pflege und Erforschung von Denkmalen</b> als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft; <b>Unterrichtung und Anhörung</b> der für Denkmalschutz und Denkmalpflege <b>zuständigen Behörden bei der Vorbereitung aller öffentlichen Planungen</b> und Maßnahmen, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können; <b>Einbeziehen und sinnvolle Nutzung von Denkmalen in die Raumordnung</b>, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme von Denkmalen, die bauliche Mehrheiten sind</p>

## 1.2.2 Fachpläne

Für den Planungsraum der Stadt Zossen relevante Umweltziele von Fachplänen werden hier ausschließlich aus der Landschaftsplanung dargestellt. Andere Fachpläne werden aufgrund ihrer übergeordneten Planungsebenen und ihrer Berücksichtigung im Landschaftsplan der Stadt Zossen nicht erwähnt. Pläne der Landschaftsplanung existieren auf landesweiter, regionaler sowie kommunaler Ebene.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg in der Fassung des Jahres 2001 stellt als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Inhalte des Landschaftsprogramms finden sich unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch im Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen wieder. Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming in der Fassung des Jahres 2010 stellt als Fachplan auf der Grundlage des Landschaftsprogramms Brandenburg die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Teltow-Fläming dar. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplans stellt Entwicklungsziele und Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz, den Boden- und Wasserschutz sowie für Landschaftsbild und Erholung dar und bildet damit die unmittelbaren Vorgaben für die kommunale Landschaftsplanung.

Für den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen wurde parallel ein Landschaftsplan erarbeitet. Die wichtigsten Erhaltungs- und Entwicklungsziele der Landschaftsplanung, die sich aus der Bewertung der einzelnen Schutzgüter ableiten, sind im Folgenden benannt.

Dabei wird in raum- und flächennutzungsbezogene Kategorien unterschieden. Zum Teil sind allgemeine Ziele der Landschaftsplanung genannt, die, wenn es möglich war, für den Planungsraum konkretisiert wurden.

### Gesamtplanungsraum

In dieser Kategorie werden Entwicklungsziele dargestellt, die sich nicht auf einen Flächennutzungstyp beschränken lassen, also für mehrere Bereiche oder das gesamte Gebiet gelten.

#### Feldflur / Niederung

Die Entwicklungsziele für diesen Bereich betreffen die landwirtschaftlich genutzte, offene Feld- und Wiesenflur sowie die vorkommenden offen gelassenen Flure in der Gemarkung (anthropogene Rohbodenstandorte, Ruderalflure, offene Sandstellen/Dünen).

#### Waldflur

Hier werden die Entwicklungsziele für sämtliche Wald- und Forstflächen formuliert.

#### Gewässer

In diesen Bereich fallen die Entwicklungsziele sowohl für die Fließ- als auch für die Standgewässer.

#### Siedlung

Die Problematik der Siedlungsentwicklung und das hohe Konfliktpotential zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen im besiedelten Raum machen eine siedlungsbezogene Entwicklungszielkategorie notwendig.

Tab. 3 Schutzgutbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele in Nutzungskategorien geordnet

Nutzungskategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN</b>	
<b>Gesamt- raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufbau von Entwicklungsgebieten für den Biotopverbund geschlossener, großräumiger Feuchtbiotope und der seltenen Trockenbiotope</li> </ul>

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung naturschutzfachlicher Gebiete und Flächen für den Biotopverbund</li> <li>• Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an natürlichen und naturnahen sowie nutzungsgeprägten Lebensräumen</li> <li>• Schutz, Pflege und Entwicklung von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume auch außerhalb der Schutzgebiete</li> <li>• Beseitigung von Vernetzungsbarrieren oder Verminderung ihrer Wirkung (sichere Amphibien- und Otterwechsel)</li> <li>• Sicherung großer zusammenhängender, gering zerschnittener und dünn besiedelter störungs- armer Landschaften u.a. als Lebensräume der an diese Räume gebundenen Tierarten wie z.B. Weißstorch, Kranich, Fischotter, Fischadler</li> <li>• Erhaltung und Pflege von Trockenrasen auf den unbewaldeten Standorten</li> <li>• Erhaltung und Pflege von Eichenmischwäldern trockener oder bodensaurer Standorte</li> <li>• Erhaltung wertvoller Sukzessionsbereiche auf ehemaligen Militärstandorten (Prozessschutz in Feucht- und Trockengebieten )</li> </ul>
<b>Gewässer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege und Entwicklung von seltenen und gefährdeten sowie für den Planungsraum typischen Lebensräume u. Vegetationstypen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhalt von Quellen und Quellfluren</li> <li>○ Erhalt von naturnahen Abschnitten von Bächen/Gräben, Aufwertung von naturfernen Abschnitten von Bächen/Gräben mit fließgewässerbegleitenden Biotopkomplexen als Bestandteile des Feuchtbiotopverbundes</li> <li>○ Erhalt und Aufwertung von Uferstrukturen der Seen und der Wasserqualität mesotropher und eutropher Seen</li> </ul> </li> <li>• Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern</li> </ul>
<b>Feldflur / Niederung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege und Entwicklung von seltenen und gefährdeten sowie für den Planungsraum typischen Lebensräume u. Vegetationstypen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhalt und Pflege von sauren Zwischenmooren</li> <li>○ Erhalt und Pflege von nährstoffreichen Feuchtwiesen und Feuchtwäldern</li> <li>○ Wiederherstellung von Voraussetzungen auf potentiellen Standorten für Feuchtwiesen und Niedermoorentwicklung</li> <li>○ Erhalt von Sandtrockenrasen und Zwergstrauchheiden und deren Sukzessionsstadien; Aufwertung von Ackerfluren</li> <li>○ Entwicklung von artenreichem Grünland (Frischwiesen, -weiden) durch extensive Nutzung und durch Umwandlung von Ackerflächen,</li> </ul> </li> <li>• Anlage von Pufferstreifen zwischen Intensiv- und Extensivnutzungen (insb. Brachestreifen / Ackerrandstreifen / Gewässerrandstreifen) u.a. zur Förderung der Ackerschwammpflanzenflora</li> <li>• Förderung einer nachhaltigen, extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)</li> <li>• großräumige Erhaltung und Entwicklung der Brutgebiete für Wiesenvogelarten als Schwerpunktgebiete zum Wiesenbrüterschutz durch den Erhalt der Grundwasser- und Überflutungsverhältnisse, extensiver Grünlandnutzung sowie der Störungsarmut in Niederungen</li> <li>• Sicherung der Rast- und Sammelpunkte der Zugvogelarten gegenüber Störungen</li> <li>• Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente (insb. Feldgehölze, Gebüsche, Hecken, Sukzessionsflächen, Alleen, Baumreihen, Streuobstbestände) in großräumigen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwicklung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für die ehemaligen Truppenübungsplätze mit ihren über die Landesgrenzen hinaus bedeutsamen Vegetationsmosaiken (z.B. Trockenrasen, Sandheiden sowie kleinflächige Offenstellen an südexponierten Hanglagen) und Tiervorkommen (Kernflächen des Naturschutzes)</li> </ul> </li> <li>• Erhaltung der trockenwarmen unbewaldeten Sandstandorte (Binnendüne), Erhaltung und Entwicklung von artenreichem, magerem Grünland</li> </ul>
<b>Wald</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pflegliche Bewirtschaftung des Waldes gemäß § 4 Abs. 3 LWaldG, das bedeutet u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung und Wahrung biologisch gesunder, leistungsfähiger und stabiler, möglichst naturnaher Waldbestände</li> <li>• Bewirtschaftung boden- und bestandsschonend unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und der Verbesserung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt</li> <li>• Beachtung der ökologischen Funktionen der Waldränder</li> </ul> </li> <li>• Erhalt und Aufwertung naturnaher und unzerschnittener Laub- und Mischwaldkomplexe sowie Laubholzforste (z.B. Moor- und Bruchwälder, Eichenwälder)</li> <li>• Umbau in standorttypische Waldgesellschaften auf geeigneten Flächen hauptsächlich durch Naturverjüngung</li> </ul>

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belassen von Totholzanteilen</li> <li>• Entwicklung eines Waldrandes mit Waldmantel und Waldsaum mit gebietstypischen Arten</li> <li>• Erhalt von lichten, eichenreichen Trockenwäldern</li> </ul>
<b>Siedlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weitestgehender Erhalt der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie extensive Nutzung der Grünflächen im Siedlungsraum</li> <li>• Erhalt und Entwicklung noch vorhandener Naturbestände, wie Waldreste, Bachläufe, Weiher, Hecken, Wegraine und andere Saumbiotope</li> <li>• Ersatz fremdländischer Zierpflanzen durch gebietstypische Pflanzenarten, Förderung der Anlage von Streuobstbeständen, insbesondere an den Siedlungsrändern</li> <li>• Erhalt und Entwicklung spezieller Tierlebensräume im Siedlungsbereich (u.a. Trockenmauern, Steinhügel, Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel, Altbäume)</li> <li>• Fassaden- und Dachflächenbegrünung</li> <li>• Rücknahme von ungenutzten Flächenbefestigungen und Versiegelungen</li> <li>• Sicherung und Entwicklung wertvoller Ortsrandbereiche</li> </ul>
<p><b>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP:</b>                      Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß;                      Darstellung von Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan, die sich am Biotopverbund orientieren;                      Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und                      Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen.                      Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt, Aufwertung und Pflege naturnaher Moorbereiche inklusive Röhrichte und Seggenriede</li> <li>• Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch</li> <li>• Erhalt und Aufwertung von natürlichen Binnensalzstellen</li> <li>• Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung</li> <li>• Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Feuchtwiesen und –weiden durch extensive Nutzung</li> <li>• Erhalt und Pflege trockener Sandheiden und Offenhaltung der Sandtrockenrasen bis auf eine Gehölzdeckung von &lt; 30 % auf ehemaligen Truppenübungsplätzen</li> <li>• Erhalt und Pflege von kleinräumigen Trockenlebensräumen (Kuppen, Hanglagen, Kiesgruben, Sandtrockenrasen, Laubgebüsch, Streuobstwiesen und Schneisen unter Energieleitungstrassen)</li> <li>• Wiederherstellung von Sandtrockenrasen und trockenen Sandheiden durch Pflege auf ehemaligen Truppenübungsplätzen</li> <li>• Erhalt von Kleinstrukturen, Feldgehölze, Laubgebüsch zur Vernetzung und Gliederung der offenen Landschaft</li> <li>• Entwicklung von Bergbauflächen und Rekultivierungsflächen an Deponien zu Lebensräumen für Arten der Gewässer, Rohbodenstandorte und Sukzessionsflächen</li> <li>• Erhalt, Sicherung und Entwicklung von artenschutzrechtlich bedeutsamen Gebieten für Wiesenbrüter, als Winterquartiere für Fledermäuse, als Schlafplätze und Nahrungshabitate für Kraniche und Nordische Gänse</li> <li>• Sicherstellung von offenen und un bebauten Flächen für den Biotopverbund</li> </ul>	

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>SCHUTZGUT BODEN</b>	
<b>Gesamt-raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf besonders Böden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und hoher nutzbarer Feldkapazität</li> <li>• Erhaltung mit Potenzial zur Biotopentwicklung besonders Böden mit trockenen und nährstoffarmen Verhältnissen oder ganzjährig hohen Wasserständen</li> <li>• Schutz nährstoffarmer Dünenböden vor Nährstoffeinträgen und Abgrabung</li> <li>• Sanierung von Altlasten- und Altlastenverdachtsstandorten</li> <li>• Schutz vor Schadstoffeinträgen im Trassenbereich der Bundes- und Landesstraßen</li> </ul>
<b>Feldflur / Niederung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachhaltige Sicherung der Potentiale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden (bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden, Erhaltung der ertragreichen Böden)</li> <li>• Schutz der Niederungsböden vor weiteren Beeinträchtigungen in Form von Entwässerungen und Grundwasserabsenkungen und überhöhten Nähr- und Schadstoffeinträgen, Erhaltung als Standort für die natürliche Vegetation bzw. als Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>• Erhalt der verbliebenen intakten Niedermoorböden durch standortgerechte Nutzung (Maßnahme: Rückführung ackerbaulich genutzter Niedermoorböden in Grünlandnutzung)</li> <li>• Erhaltung der standortspezifischen Humusgehalte nach Erstellung einer Humusbilanz (Direkt-</li> </ul>

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
	zahlungen-Verpflichtungenverordnung/Cross Compliance)
<b>Wald</b>	Entwicklung von Laub- und Laubmischwäldern auf versauerungsempfindlichen Böden
<b>Siedlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung von Bodenneuversieglung (z.B. Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig auf bestehenden Betriebsflächen</li> <li>• Nutzung von Altbausubstanz im Bereich der militärischen Konversionsstandorte</li> <li>• Nutzung von Entsiegelungspotentialen (Rücknahme von ungenutzten Flächenbefestigungen und Versiegelungen)</li> </ul>
<b>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP:</b> Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß; Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau von ungenutzten Industrie-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und ehemaligen Militäranlagen oder Wegen zur Wiederherstellung der Bodenschutzfunktion</li> <li>• Sicherung der Erdniedermoorböden durch Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland und extensive Nutzung von Grünland</li> <li>• Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Erhöhung der Strukturvielfalt auf Flächen mit hohem Stoffverlagerungspotential</li> </ul>	

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>SCHUTZGUT WASSER</b>	
<b>Gesamt-raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Niederungsräume vor Zersiedlung und Bebauung</li> <li>• Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deck-schichten                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhalt von Gebieten mit sehr hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> <li>○ Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit,</li> <li>○ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächen-nutzungen am Grundwasserschutz,</li> <li>○ Beobachtung und Sanierung von Altlasten</li> </ul>                             nachhaltige Nutzung der Grundwasservorkommen                         </li> </ul>
<b>Gewässer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines naturnahen, ökologisch wertvollen Fließgewässersystems und Erhaltung der naturnahen Fließgewässerabschnitte                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Verbesserung der Wasserqualität der Oberflächengewässer</li> <li>○ Verbesserung der Gewässerstrukturgüte, Förderung der natürlichen Fließgewässerdynamik</li> <li>○ Extensivierung von Uferrandstreifen</li> <li>○ Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer</li> </ul> </li> <li>• Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern</li> <li>• Ausweisung von Grünzügen entlang naturnaher Fließgewässerabschnitte</li> <li>• Bewirtschaftung vorhandener Stauanlagen z.T. nach Belangen des Naturschutzes</li> <li>• Sicherung der Wasserqualität von Stillgewässern mit einer geringen Nährstoffbelastung und die Entwicklung einer natürlichen Fischartenzusammensetzung</li> </ul>
<b>Feldflur / Niederung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung in Gebieten mit hoher Neubildungsrate (&gt; 70 mm/a), Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Minderung der Grundwasserneubildung führen                              besonderer Grundwasserschutz in den Niederungsgebieten als Bereiche mit hohem Grundwasserstand und ungeschütztem Grundwasserleiter</li> </ul>
<b>Wald</b>	Entwicklung von Laub- und Laubmischwäldern in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildungsrate
<b>Siedlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung des im Siedlungsbereich anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers</li> <li>• Entsiegelung versiegelter Flächen und Minimierung des Versiegelungsanteils                              Bau einer Kanalisation in Gebieten ohne Abwasserentsorgung besonders im Einzugsgebiet von Trinkwasserschutz-zonen</li> </ul>

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>SCHUTZGUT WASSER</b>	
<b>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP:</b> Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß Darstellung von Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Aufwertung der Seen und Kleingewässer, Altarme und Fließgewässer</li> <li>• düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschütztheitsgrad des Grundwassers und in Wasserschutzzonen</li> <li>• Erhöhung des Laubholzanteiles in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten</li> </ul>	

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>SCHUTZGUT KLIMA/LUFT</b>	
<b>Gesamt-raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt einer guten Luftqualität (Minimierung von Luftverunreinigungen, Lärm und von bioklimatischen Belastungen, insb. durch einen ausreichenden Luftaustausch)</li> <li>• Erhaltung und Schaffung einer hohen räumlichen Klimavielfalt (Erhöhung der Lebensqualität)</li> <li>• Erhalt von regionalen und lokalen Kalt- und Frischluftbahnen vor allem mit Bezug zu belasteten Siedlungsräumen Reduzierung der Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung der Landschaft</li> </ul>
<b>Feldflur / Niederung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• großräumiger Erhalt von Gebieten im Außenbereich mit einer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion (keine Bebauung und Versiegelung) nachhaltige Sicherung großflächiger Kaltluftentstehungsgebiete (Acker- und Grünlandflächen) mit Bezug zu belasteten Siedlungsräumen</li> </ul>
<b>Wald</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• großräumiger Erhalt von Gebieten im Außenbereich mit einer Bedeutung für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (keine Bebauung und Versiegelung)</li> <li>• nachhaltige Sicherung der Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen) sowie der Flächen mit Bedeutung als Luftschadstofffilter mit Bezug zu belasteten Siedlungsräumen</li> </ul>
<b>Siedlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Klimas im Siedlungsbereich (klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion) durch die Erhaltung, weitere Entwicklung und Vernetzung innerstädtischer Grünflächen (v.a. Alleen, Straßenbäume, Gärten, Fassaden- und Dachbegrünung) mit Siedlungs- und Gemeindebereichen mit einer hohen Durchgrünung</li> <li>• Bei Neubau von Wohn- und Gewerbeflächen Minimierung der Flächenneuversiegelung und Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades</li> <li>• Mittelfristig Minderung der Kfz-bedingten Schadstoff- und Lärmimmissionen durch Umsetzung eines Verkehrskonzeptes, dass zu einer Reduzierung des innerstädtischen Individualverkehrs beiträgt (Förderung des öffentlichen Nahverkehrs, Attraktivitätserhöhung für Fußgänger und Radfahrer)</li> <li>• Anlage von Immissionsschutzpflanzungen entlang der stark frequentierten Verkehrsadern, Überwachung der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zur Luftreinhaltung Verbesserung der klimatische Situation in Siedlungsgebieten durch die Förderung der Umstellung auf alternative Energieträger</li> </ul>
<b>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP:</b> Anpassung der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Sonderbaufläche) auf das geringste erforderliche Maß Darstellung von Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Offen- und Waldlandschaften im Bereich der Kalt- und Frischluftleitbahnen mit hoher Bedeutung für den bioklimatisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsraum</li> <li>• Erhalt bedeutender Frisch- und Kaltluftkorridore durch die Barriere der Siedlungsbereiche</li> </ul>	

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG</b>	
<b>Gesamt-raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftliche Erlebniswirksamkeit</li> <li>• Erhaltung und Entwicklung wesentlich prägender, kulturhistorischer Landschafts- und Strukturelemente z.B. Alleen, Baumreihen, Streuobstwiesen, Fließgewässer, landschaftsbildprägende</li> </ul>

Nutzungs-kategorie	Umweltziele der Landschaftsplanung
<b>SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG</b>	
	<p>Geländekanten und Kuppen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der besonderen Eigenart des Planungsraumes: der Wechsel zwischen einer Niederungs- und Seenlandschaft und den Grundmoränenplatten mit sowohl ackerbaulich offenem als auch waldgeprägtem Landschaftsraum</li> <li>• Sicherung und Entwicklung von Angeboten für die Erholungsnutzung in der freien Landschaft und umweltschonende Lenkung der Erholungsnutzung <ul style="list-style-type: none"> <li>○ weitere Verbesserung der touristischen Infrastruktur für Wanderer, Radfahrer und Reiter in Form des sanften Tourismus</li> <li>○ Sicherung und Herstellung vorhandener landschaftlicher und kulturhistorischer Attraktionen in ihrer regionstypischen Ausprägung (z.B. Aussichtspunkte)</li> <li>○ Verbesserung der Angebote für den kulturbezogenen Tourismus (Führungen etc.), von sonstigen touristischen Anziehungspunkten (Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten, Theater, Museen, Schwimmbäder etc.), Sicherung von Einkommen aus dem Tourismus</li> <li>○ Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer, die von der Innenstadt in die Naherholungsbereiche und Stätten mit kulturhistorischer Bedeutung führt</li> </ul> </li> </ul> <p>Sicherung und Entwicklung der umweltschonenden Erholungsnutzung durch gezielte Besucherlenkung in sensiblen Räumen mit Vorkommen empfindlicher Tier- und Pflanzenarten</p>
<b>Gewässer</b>	<p>Erhaltung und Wiederherstellung des durch natürliche oder naturnahe Ausstattung insbesondere der Gewässerrandbereiche begründeten Erlebnisreichtums von Gewässern (in Abstimmung mit dem Naturschutz)</p>
<b>Feldflur / Niederung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft bzw. der kleinteiligen Flächengliederung durch gebietstypische Strukturelemente wie Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume, naturnahe Baumartenzusammensetzung und Waldränder</li> <li>• Schutz und Verbesserung der Qualität von Niederungsgebieten <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung oder Wiederherstellung des natürlichen Meso- und Mikroreliefs</li> <li>○ Sicherung der Grünlandbereiche</li> <li>○ Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Randzonen der Fließ- und Standgewässer</li> </ul> </li> </ul> <p>Einbringen von Gehölzen in Form von locker strukturierten Baumgruppen und Einzelbäumen, von niederungstypischen Alleen</p>
<b>Wald</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Waldstandorte mit guter Erholungseignung und Entwicklung dieser Funktion unter Berücksichtigung forstwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Aspekte</li> </ul> <p>Umbau der monotonen Kiefernforsten in Mischwälder</p>
<b>Siedlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Entwicklung landschaftstypischer Siedlungsrandstrukturen (z.B. Streuobstwiesen)</li> <li>• Minimierung bzw. Beseitigung von visuellen Beeinträchtigungen störender Anlagen</li> <li>• Erhalt und Aufwertung kultur- und militärhistorischer, landschaftstypischer Dorfformen/Siedlungsstrukturen und ortsbildprägender Bausubstanz, wie Kirchen, Gutshäuser, Pflasterstraßen, Wassertürme und militärische Baudenkmale</li> </ul> <p>Sicherung von Freiräumen im Siedlungsbereich sowie von bedeutsamen Landschaftsräumen und deren Qualitäten für die Naherholung bzw. Entwicklung durchgehender erlebnisreicher Grünzüge zur Aufwertung siedlungsnaher Erholungsqualität</p>
<p><b>ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE IM FNP:</b>  Darstellung von Maßnahmen im Landschaftsplan, die als Grundlage des Flächennutzungsplanes dienen. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes</li> <li>• Neuanlage von Alleen, Baumreihen zur Gliederung der Landschaft und zur Aufwertung des Landschaftsbildes</li> <li>• Erhalt und Aufwertung historischer und regionstypischer Siedlungsstrukturen</li> <li>• Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüneten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten</li> <li>• Erhalt und Entwicklung von bedeutsamen Aussichtspunkten mit Sichtachsen</li> <li>• Einbindung von harten Siedlungsrändern durch Hecken oder Laubgebüsche in das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>• Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten</li> <li>• touristische Erschließung /Ausweisung Wander- und Reitwege</li> </ul>	

Der Landschaftsplan wird im Zuge der 3. Änderung auf die Erweiterungsflächen fortgeschrieben. Die Änderungsbereiche der 3. Änderung werden demzufolge auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes bewertet.

### **1.3 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens der 3. Änderung des FNP keine einschränkenden Vorgaben gemacht. Dies ist grundsätzlich den nachfolgenden Planungsebenen überlassen, da der FNP die Entwicklung der Gemeinde nur in den Grundzügen darstellt.

### **1.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Schutzgebiete stellen wichtige Bereiche für den Arten- und Biotopschutz dar. Die größte Fläche nimmt dabei das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ ein, das ca. 24 % des Planungsraumes sichert. Es gibt kein Großschutzgebiet (Naturpark oder Biosphärenreservat). Insgesamt stehen 3 Landschaftsschutzgebiete, 7 Naturschutzgebiete, 1 EG-Vogelschutzgebiet und 11 FFH-Gebiete sowie sonstige besonders geschützte Biotope nach BNatSchG bzw. nach dem BbgNatSchAG rechtskräftig unter Schutz.

Die betroffenen allgemeinen Schutzzwecke der Schutzgebiete für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den folgenden Kapiteln erläutert. Ausführliche Angaben zu Schutzzweck, Verboten, zulässige Handlungen usw. sind der jeweiligen Verordnung bzw. den Standarddatenbögen zu entnehmen.

Die Schutzgebietsabgrenzungen (NSG, LSG, FFH, SPA) sind in dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden und bleiben in der 3. Änderung auch weiterhin bestehen. Die derzeitigen Abgrenzungen und Standorte weiterer geschützter Flächen und Objekte (Naturdenkmale – Bäume und Findlinge, geschützte Biotope) sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

#### ***Landschaftsschutzgebiete***

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nach § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart, Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich sind. Die Landschaftsschutzgebiete sind bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen nachrichtlich übernommen.

Ca. 37 % des Stadtgebietes sind als LSG gesichert.

Eine Überplanung von Landschaftsschutzgebieten ist durch die 3. Änderung nicht gegeben.

#### **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete werden nach § 23 BNatSchG für Landschaftsbereiche festgesetzt, in denen ein besonderer Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erforderlich ist. Es handelt sich um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dienen, aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder seiner herausragenden Schönheit ausgewiesen werden. In Naturschutzgebieten sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Be-

standteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können. Die Rechtsverordnung kann auch Handlungen außerhalb des Naturschutzgebietes untersagen, die in das Gebiet hineinwirken. Sie kann innerhalb eines Naturschutzgebietes Zonen ausweisen, die der direkten menschlichen Einflussnahme entzogen sind und in denen die Lebensräume und Lebensgemeinschaften langfristig ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben.

Ca. 15 % des Planungsraumes sind als NSG gesichert. Gegenwärtig ist das NSG „Dünen Dabendorf“ als solches aufgehoben.

Eine Überplanung von Naturschutzgebieten ist durch die 3. Änderung nicht gegeben.

### **Europäisches Schutzgebietssystem "Natura 2000"**

Als Natura 2000 wird ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem innerhalb der Europäischen Union bezeichnet, das den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt zum Ziel hat. Es umfasst die Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere) von 1992 und die Schutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie von 1979. Natura 2000-Gebiete sind demnach Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. besondere Schutzgebiete der Europäischen Union, die die Mitgliedstaaten der Europäischen Union ausgewiesen haben.

In den FFH- und Vogelschutzgebieten dürfen sich die Rahmenbedingungen für den Zustand der Lebensräume und für die Artenbestände nicht verschlechtern. Pläne und Projekte, die ein Natura 2000-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Dies gilt auch für Bauleitpläne. Die Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG als geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären und unterliegen damit dem gesetzlichen Schutz.

Im Planungsraum der Stadt Zossen befinden sich 11 FFH-Gebiete und 1 EG-Vogelschutzgebiet (SPA). Sie machen ca. 20 % des Planungsraumes aus.

Eine Überplanung von FFH-Gebieten ist durch die 3. Änderung nicht gegeben. 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.

Nach der maßgeblichen 23. Erhaltungszielverordnung für das FFH-Gebiet „Prierowsee“ vom 03. September 2018 (GVBl Bbg Nr. 57 vom 10.09.2018) sind folgende LRT als Erhaltungsziele Gebiet zu schützen:

- Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (3140),
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150),
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*) (6410),
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alponen Stufe (6430).

Diese Lebensraumtypen sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen.

Im Managementplan für das damalige FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“, das inzwischen mit dem FFH-Gebiet „Prierowsee“ zusammengelegt wurde, wird für die von dem B-Plan überplanten Flächen allerdings die freie Sukzession als Ziel festgelegt.

Als Erhaltungsziele sind im FFH-Gebiet nach der o.g. Erhaltungszielverordnung darüber hinaus folgende Arten zu schützen:

- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)
- Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*).

Während die Biotop des BPlangebiets „Wohnen am Stadtpark“ für die Windelschnecken keine geeigneten Habitate bieten, ist von einem Vorkommen des Fischotters im Notte-Kanal auszugehen. Von dort aus können die Gewässer des Plangebiets vom Fischotter als Nahrungsquelle genutzt werden.

Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Prierowsee“ zu prüfen. Es ist festzustellen, ob insbesondere 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 der Wohnbauflächen und insb. des Sondergebietes im BP-Gebiet „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen innerhalb des FFH-Gebietes geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes und damit der zu schützenden LRT zu bewirken. Die Entwicklung wird entgegen des formulierten Ziels des entsprechenden Managementplans geplant.

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.

### **Weitere geschützte Flächen und Objekte**

#### Naturdenkmale (ND)

Neben den genannten flächenhaften Schutzgebieten gibt es im Planungsraum punktuelle und kleinflächige Naturdenkmale (ND). Ein besonderer Schutz besteht hier nach § 28 BNatSchG aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit für 50 seltene oder wertvolle Bäume.

#### Geschützte Biotop

§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG stellt bestimmte Lebensräume in Brandenburg unter unmittelbaren gesetzlichen Schutz, der keiner weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Hierzu zählen insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Verlandungszonen, Moore und Sümpfe, Trockenrasen und Heiden, natürliche Wälder und Streuobstbestände. Jegliche Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen, sind untersagt. Da aufgrund des Erfassungsmaßstabes nicht im Einzelnen geprüft werden konnte, ob die erfassten Biotop die Definitionen der Biotoptypen gemäß VV-Biotopschutz erfüllen, handelt es sich z.T. nur um einen Verdacht auf Schutz nach § 18 BbgNatSchAG. Bei nachgeordneten Planungen (Bebauungsplänen) ist dieser Verdacht zu überprüfen. Die nach § 30 BbgNatSchAG geschützten Biotoptypen des Planungsraumes der Stadt Zossen sind überwiegend im Landschaftsplan dargestellt. Darüber hinaus gibt es noch weitere geschützte Biotop im Planungsraum, die aufgrund ihrer Kleinflächigkeit im gewählten Maßstab nicht

darstellbar sind. Hinzu kommt, dass infolge veränderter Nutzungen und Nutzungsauffassungen geschützte Biotoptypen neu entstehen können oder der Schutzstatus verloren gehen kann. Diese Schutzkategorie ist nicht statisch.

#### Geschützte Alleen

Alleen sind nach § 17 BbgNatSchAG unabhängig von Alter und Ausprägung generell geschützt. Jegliche Maßnahmen, die zu Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, sind untersagt. Die Alleen im Planungsraum der Stadt Zossen sind im Landschaftsplan dargestellt.

### **1.5 Schutzobjekte nach Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG**

Bau-, Garten- und technische Denkmale belegen die ganze Breite der von Menschen geschaffenen Anlagen, wie Kirchen, Schlösser, Scheunen und Wohnbauten. Zu den Denkmalen zählen alle Objekte, die aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Gründen so bedeutsam sind, dass sie als Kultur- und Sachgüter für die Öffentlichkeit erhalten werden müssen.

#### Baudenkmale

Betroffene Denkmale sind nicht betroffen.

#### Bodendenkmale

Von den Bau-, den Garten- und den technischen Denkmalen sind die Bodendenkmale zu unterscheiden. Sie sind die im Boden oder in Gewässern verbliebenen Spuren menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens. Dazu gehören z.B. Reste steinzeitlicher Rastplätze, bronzezeitliche Urnen- oder Hügelgräber, germanische Eisenschmelzöfen, slawische Siedlungen und Burgwälle, Spuren von Vorgängerbauten mittelalterlicher Kirchen, Klöster, Häuser und Befestigungen, aber auch Überreste von Konzentrationslagern oder Kriegshandlungen der Neuzeit. Neben diesen so genannten ortsfesten Bodendenkmalen besitzt die Vielzahl der Funde – wie Gefäße, Werkzeuge, Waffen, Schmuck, Bauteile oder Skelettreste – ebenfalls Denkmalcharakter.

Bodendenkmale unterliegen einem besonderen Schutz vor Zerstörung durch unsachgemäße Bergung oder Plünderung. Priorität genießt ihre Erhaltung. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der Denkmalfachbehörde ist unzulässig. Im Stadtgebiet sind bisher eine Vielzahl geschützter Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale sind auch in der 3. Änderung des FNP dargestellt und werden durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ständig aktualisiert.

Eine mögliche Betroffenheit von Bodendenkmalen sind ggf. durch die Änderungsflächen Lfd.-Nr. 26 und Lfd.-Nr. 33 gegeben. In deren näheren Umfeld sind Bodendenkmale bekannt. Entsprechende Signaturen sind im FNP vorhanden.

Für die Änderungsfläche Lfd.-Nr. 26 kann das Bodendenkmal Nr. 130727, einen steinzeitlichen Rast- und Werkplatz sowie eine Siedlung des Mittelalters und für die Lfd.-Nr. 33 kann das Bodendenkmal Nr. 130737, eine Siedlung der Urgeschichte, Römischen Kaiser- und Völkerwanderungszeit betroffen sein.

Im Zusammenhang mit den Bodendenkmälern sind außerdem folgende Regelungen zu beachten:

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 be-

antragen (§ 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 geplant werden.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Folgenden der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung des Planes speziell für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden so deutlich wie möglich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### 2.1 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

In der 3. Änderung des FNP werden gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die zu ändernden Flächen für das Stadtgebiet und die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Als Art der Bodennutzungen sind dabei nicht nur die für Bebauung vorgesehenen Flächen zu verstehen, sondern auch die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden dabei im Wesentlichen von den Bauflächen - Wohn-, Misch- und Sonderbau- sowie Verkehrsflächen – ausgehen.

Anhand der in der folgenden Tabelle aufgezeigten Wirkfaktoren, die von Bauflächen ausgehen können, erfolgt eine grobe Einschätzung möglicher Auswirkungen, die innerhalb der Umweltprüfung näher untersucht werden müssen.

Tab. 4 Wirkfaktoren der Bauflächen (in Anlehnung an PÖU<sup>1</sup>)

Wirkfaktor	Typ <sup>2</sup>			Einschätzbarkeit von Wirkungsumfang und -intensität	voraussichtlich betroffene Schutzgüter <sup>3</sup>						
	bau	an	be		T/P	Bo	W	KI	La	M	Ku
<b>Versiegelung</b>		x		max. Versiegelungsanteil anhand der max. zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche nach BauNVO	x	x	x	x	x	(x)	x
<b>Abrissarbeiten</b>	x			Veränderung nicht abschätzbar.	x	x			x		x
<b>Nutzungs-</b>	x	x		Veränderung der Nutzung und	x	x	x	x	x	(x)	x

1 PÖU. Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Erbguth, Wilfried: Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ergebnisse aus dem F+E-Vorhaben 80109002 des Bundesamtes für Naturschutz. Bonn-Bad Godesberg, 1999.

2 bau: baubedingt, an: anlagebedingt, be: betriebsbedingt

3 T/P: Tiere, Pflanzen, Biodiversität; Bo: Boden; W: Wasser; KI: Klima (Luft, klimatische Faktoren); La: Landschaft (Landschaftsgestalt, Landschaftsbild); M: Mensch (Bevölkerung, Gesundheit des Menschen); Ku: Kultur- und Sachgüter

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

Wirkfaktor	Typ <sup>2</sup>			Einschätzbarkeit von Wirkungsumfang und -intensität	voraussichtlich betroffene Schutzgüter <sup>3</sup>							
	bau	an	be		T/P	Bo	W	KI	La	M	Ku	
umwandlung				der Vegetation (ohne Versiegelung) im konkreten Umfang nicht einschätzbar								
Schadstoffemissionen des Verkehrs bzw. gewerbl. Nutzungen in Mischbauflächen	x		x	Konkreter Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Immissionsempfindlichkeit angrenzender Nutzung stützen	x	x	(x)	x	x	x		
Lärmemissionen des Verkehrs bzw. gewerbl. Nutzungen in Mischbauflächen	x		x	Konkreter Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Immissionsempfindlichkeit angrenzender Nutzung stützen	x			x		x		
Visuelle Wirkungen	x	x		Konkreter Umfang nicht einschätzbar, da Gebäudehöhen, Baukörperstellung etc. nicht bekannt, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft (Relief, Struktur des Gebietes) stützen.					x			x
Barrierewirkungen		x		Konkreter Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft (Vernetzungsstrukturen, Luftleitbahnen) stützen.	x			x				
Beunruhigung / Störung, Licht, Wärme, Strahlung	x		x	Umfang nicht einschätzbar, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit der Artenvorkommen umliegender Bereiche stützen	x							
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	x			Umfang nicht einschätzbar, da die Art und Menge des Abfalls nicht bekannt sind, Wirkungsprognosen müssen sich im Wesentlichen auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft (Relief, Struktur des Gebietes) stützen.	x	x	x	x	x			
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	x	x	x	Umfang nicht einschätzbar, Risiken wie Unfälle oder Katastrophen sind nicht vorhersehbar, da diese Ereignisse unbeabsichtigt sind.					x	x		x
Eingesetzte Techniken und Stoffe	x	x	x	Eingesetzte Techniken und Stoffe können in der vorbereitenden Planung im konkreten Umfang nicht eingeschätzt werden.	x	x		x	x	x		
Auswirkungen	x	x	x	Veränderung des Kli-	x	x	x	x	x	x	x	x

Wirkfaktor	Typ <sup>2</sup>			Einschätzbarkeit von Wirkungsumfang und -intensität	voraussichtlich betroffene Schutzgüter <sup>3</sup>						
	bau	an	be		T/P	Bo	W	KI	La	M	Ku
gen der geplanten Vorhaben auf das Klima/Klimawandel				mas/Klimawandel (ohne Versiegelung) im konkreten Umfang nicht einschätzbar.							

Die Darstellungen zeigen, dass als einziger Wirkfaktor die Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung der Flächennutzungsplanung abschätzbar ist. Die anderen genannten Wirkfaktoren können erst in der verbindlichen Bauleitplanung konkret definiert werden.

Da in der 3. Änderung neu geplante Versiegelungen die bedeutendsten erheblichen Umweltauswirkungen verursachen können, werden sich die Untersuchungen im Umweltbericht im Wesentlichen an den Siedlungserweiterungsflächen bzw. neuen Bauflächen orientieren. Diese gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft. Darstellungen bestehender oder bereits genehmigter Bauflächen die im Satzungsbereich für im Zusammenhang bebaute Ortslagen liegen, werden vernachlässigt. Die Steckbriefe der Siedlungserweiterungsflächen sind in Kap. 6.2.7 vollständig ausgeführt.

Die 3. Änderung des FNP stellt die **Art** der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens in den Grundzügen dar. Die neuen Bauflächen treten in Form von Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M), Sonderbauflächen (S) und Verkehrsflächen (V) auf. Das **Maß** der Bodennutzung wird jedoch im FNP nicht genau definiert. Es wird gemäß BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) - die zulässige überbaubare (versiegelbare) Grundfläche bestimmt. § 17 BauNVO legt dafür die Orientierungswerte fest, die unter bestimmten Umständen auch um 50% überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da die GRZ im FNP nicht festgelegt wird, kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden.

Ziel der folgenden Bewertung ist die Erfassung der Bedeutung dieser Flächen für die Umweltschutzgüter und ihrer Empfindlichkeit gegenüber der Flächeninanspruchnahmen durch Bebauung. Die Bedeutung einer Fläche ergibt sich aus ihren standörtlichen Qualitäten und Funktionen. Besondere Funktionen erfüllt ein Gebiet z.B. als Bestandteil eines Fließgewässersystems, eines Biotopverbundsystems, eines Belüftungssystems oder eines bedeutenden Erholungsraumes. Besondere standörtliche Qualitäten ergeben sich z.B. aus dem Vorhandensein besonderer Bodenverhältnisse, prägender Landschaftselemente, hochwertiger Biotopstrukturen oder bedeutsamer erdgeschichtlicher / kulturhistorischer Elemente.

Darüber hinaus kann sich die Bedeutung einer Fläche aber auch aus ihren Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Diese lassen sich nicht nur auf Defizite einzelner Gebiete gründen, sondern auch auf vorhandene Potenziale, die zurzeit aber aufgrund intensiver Nutzungen o. ä. nicht genutzt werden (können).

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bei Nichtdurchführung der in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Siedlungserweiterungsflächen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die umfassende Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft für den gesamten Planungsraum der Stadt Zossen ist im Landschaftsplan dargestellt. Der Umweltzustand der im

Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterungsflächen wird im Kapitel 2.6 konkret beschrieben und im Folgenden zusammengefasst.

### 2.2.1 Tiere und Pflanzen

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ erfolgt auf Grundlage der vorkommenden Biotoptypen. Nach ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der vorhandenen Schutzgebiete und geschützten Objekte nach Naturschutzrecht sind sie bewertet worden (Biotopwerte von 1 – 4, sehr hoch, hoch, mittel, nachrangig).

Ein besonderes Augenmerk gebührt dabei den Biotoptypen, vor allem den nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotopen.

Die im Stadtgebiet Zossen vorkommenden Biotoptypen reichen von Mooren und Erlenbruchwäldern als Reste ursprünglicher Vegetation der Niederungen sowie trockenen Sandheiden mit sehr hohem Biotopwert über naturnahe vom Menschen beeinflusste Biotope mit hohem Biotopwert, wie die Laubholzforsten und Wiesen über die stärker z.B. landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zu den Siedlungsgebieten mit nachrangigem Biotopwert.

Am stärksten greifen die Vorhaben in Natur und Landschaft ein, die außerhalb der Ortschaften zu einem weitergehenden Landschaftsverbrauch führen. Auch wenn diese Räume durch die zumeist intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet sind und die Ausstattung mit Arten und Biotopen sowie die Vielfalt an Biotopen eingeschränkt ist, wird durch diese Maßnahmen eine Entwicklung dieser Bereiche im Sinne des Arten- und Biotopschutzes auf Dauer erheblich eingeschränkt.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nehmen überwiegend Lebensräume mit mittlerem Biotopwert ein.

Biotopwertigkeit	Inanspruchnahme von	durch Erweiterungsfläche
nachrangiger Biotopwert	Brachfläche, bebaute Gebiete	Lfd.-Nr. 5, Lfd.-Nr. 8, Lfd.-Nr. 9, Lfd.-Nr. 11, Lfd.-Nr. 13, Lfd.-Nr. 20, Lfd.-Nr. 21 (teilweise)
mittlerer Biotopwert	Kiefernforsten	Lfd.-Nr. 30 Lfd.-Nr. 34 Lfd.-Nr. 35 Lfd.-Nr. 40
	Erwerbsgartenbau	Lfd.-Nr. 29 (teilweise)
	Frischwiesen und –weiden, Staudenfluren	Lfd.-Nr. 6, Lfd.-Nr.10 (teilweise) Lfd.-Nr. 33
	Gärten, Gartenbrachen, Offene Sport- und Erholungsanlagen	Lfd.-Nr. 10 (teilweise), Lfd.-Nr. 14, Lfd.-Nr. 16, Lfd.-Nr. 23, Lfd.-Nr. 29 (teilweise),

	Intensivgrasland (frischer und feuchter Standorte)	Lfd.-Nr. 24; Lfd.-Nr. 26
	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	Lfd.-Nr. 18, Lfd.-Nr. 21 (teilweise)

### 2.2.1.1 Biologische Vielfalt

Der Begriff der „biologischen Vielfalt“ wurde als Belang des Umweltschutzes in das Baugesetzbuch aufgenommen. Er verbindet drei Ebenen der Vielfalt, die ineinander greifen. Es sind die Vielfalt an Lebensräumen, die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren und die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind. Zur Gewährleistung der Artenvielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung von Lebensräumen sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund) besondere Bedeutung zu. Sie beziehen sich sowohl auf die natürlichen und naturnahen Ökosysteme als auch auf die Kulturlandschaft.

Die Artenvielfalt wird einerseits durch die Ausweisungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, die den Erhalt und den Schutz von Lebensräumen betreffen und andererseits durch die Ausweisungen der Kompensationsflächen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft gefördert. Im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

### 2.2.1.2 Wald

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind nicht nur tatsächliche bestehende Waldflächen sondern auch zukünftige (Aufforstungsflächen aber auch Flächen mit natürlicher Sukzession, wie bspw. Auf ehemaligen Truppenübungsplätzen) bzw. solche, die statistisch evtl. anders erfasst werden, enthalten.

Folgende Waldfunktionen<sup>4</sup> werden durch die Erweiterungsflächen, durch Überplanung betroffen:

Betroffene Erweiterungsfläche	Flächen- größe in ha	betroffene Wald- fläche in ha	Betroffene Waldfunktion, Verortung, Stellungnahme Forstbehörde
Lfd.-Nr. 16	0,42	0,1255	Nutzfunktion, Gemarkung Zossen, Flur 14, Flurstück 208, Forstabteilung 4551 d4, Zustimmung für eine Waldumwandlung
Lfd.-Nr. 30	1,26	0,74	Nutzfunktion Gemarkung Wünsdorf, Flur 7, Flurstücke 82, 83, 89 & 90, Forstabteilung 4242 a5 Zustimmung für eine Waldumwandlung
Lfd.-Nr. 34	1,23	0,8	Nutzfunktion Gemarkung Lindenbrück, Flur 6, Forstabteilung 4143 a1, Zustimmung für eine Waldumwandlung
Lfd.-Nr. 40	2,22	2,22	Lärmschutzwald, lokaler Klimaschutzwald, Waldfunktion „Mooreinzugsgebiet“, Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstück 14

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landesbetriebes Forst –untere Forstbehörde- vom 02.05.2018 zum Beteiligungsverfahren der 2. Änderung des FNP (Entwurf)

Betroffene Erweiterungsfläche	Flächen- grö- ße in ha	betroffe- ne Wald- fläche in ha	Betroffene Waldfunktion, Verortung, Stellungnahme Forstbehörde
			noch keine forstrechtliche Zustimmung

Für die Lfd.-Nr. 40 wurden nach Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde während des Bebauungsplanverfahrens „Waldparkplatz Horstfelde folgende Hinweise eingebracht, welche zwingend im Bebauungsplanverfahren zu beachten sind:

*„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.“*

*„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.“*

In der 3. Änderung wird zumindest kurz dargestellt, welche aktuellen Probleme es um die Änderungsfläche 40 bestehen und welche Vorteile aus der Zielvorstellung der nachfolgenden Planung (B-Plan „Waldparkplatz Horstfelde) abzuleiten sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung und Nutzung von Parkplätzen für Erholungssuchende am Gebiet der Badestelle des Kiesesee 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 Waldböden).

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.

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),

Besonderer Artenschutz

Auf Grund rechtlicher Vorgaben und Rechtsprechungen ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Nach Maßgabe des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Zugriffsverbote auf Pflanzen und Tiere, die Störungsverbote für Tiere und der Schutz der Lebensstätten von Tieren und der Pflanzenstandorte definiert und das Verhältnis von Eingriff und Artenschutzrecht beschrieben.

#### Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG)

Planungsrelevanz ergibt sich zumeist für die Artengruppen Säugetiere, Kriechtiere und Lurche, für die demzufolge das Zutreffen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG geprüft werden muss.

#### Europäische wildlebende Vogelarten

Die Gesamtheit der geschützten Vögel leitet sich aus Artikel 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie ab, wonach sämtliche wildlebende Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind, zu erhalten sind.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde eingeschätzt, dass Vorkommen von vorgenannten geschützten Arten aufgrund des vorgefundenen Biotoppotentials zu erwarten sind. Auch in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Vorkommen von geschützten Arten ebenfalls weiter zu erwarten. So zum Beispiel können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Baumhöhlen und Hecken bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände sowie bodenbrütende Vogelarten in Offenlandflächen (Acker- und Grünländer) nicht ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten kann auch bei der vorbereiteten Planung der Entfernung von Gehölzbeständen bzw. der Beseitigung des bewachsenen Bodens aufgrund der weiterhin vorhandenen Altbaum- und Gehölzbestände bzw. Offenlandflächen (Acker- und Grünländer) im unmittelbaren Umfeld des Eingriffes im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Störungen der Arten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten durch das geplante Vorhaben beim Entfernen der Gehölzbestände bzw. anderer Bautätigkeiten können mit einer gezielten Bauzeitenregelung vermieden werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Zutreffen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie mögliche Ausnahmen gemäß den Vorgaben des § 45 Abs. 7 BNatSchG für die einzelnen Arten oder Artengruppen gegebenenfalls in artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen geprüft werden.

### **2.2.2 Boden und Fläche**

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Boden“ erfolgte auf Grundlage der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK300), die durch den Landschaftsplan ausgewertet wurde. Ausschlaggebend für die Beschreibung und Bewertung des Zustandes des Schutzgutes Boden und damit der Einstufung der Empfindlichkeit bzw. des Konfliktpotentials waren folgende Bodenfunktionen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes: das Biotopentwicklungspotential und die natürliche Ertragsfähigkeit. Die Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden) bzw. die Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung) wurde im Zuge der Bewertung des Schutzgutes Wasser abgearbeitet.

In Anbetracht der erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden/Fläche durch Bodenversiegelung, die zum Totalverlust der Bodenfunktionen führt, wird dieses Schutzgut bei jeder Siedlungserweiterungsfläche mit bewertet. Siedlungserweiterungsflächen, die eine Beeinträchtigung von Böden mit überwiegend besonders bedeutenden Bodenfunktionen (hier z.B.: Filter und Puffer für Schadstoffe - Erdnieder Moore) vorbereiten, besitzen ein hohes Konfliktpotential (Lfd.-Nr. 5, 6, 8, 20, 21, 23) oder hohe Ertragsfähigkeiten (Lfd.-Nr. 16).

Die übrigen Siedlungserweiterungsflächen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich überwiegend auf Braunerden und damit auf Böden mittlerer Funktionserfüllung. Es sind vorrangig unversiegelte Standorte (Frischwiesen und –weiden, Staudenfluren, Gartenland oder Kleingärten, anthropogene vorbelastete Böden und Waldflächen).

### 2.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird von zwei Seiten betrachtet. Einerseits können Versiegelung (qualitative und quantitative Veränderungen des Grundwassers, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate), Nutzungsumwandlung und Schadstoffeinträge das Grundwasser, andererseits die Oberflächengewässer (Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion, Änderungen der Gewässerqualität) negativ beeinflussen.

#### 2.2.3.1 Grundwasser

Kriterien, die die Empfindlichkeit bzw. das Konfliktpotential des Grundwassers im Bereich der Siedlungserweiterungsflächen charakterisieren, sind die Grundwasserneubildungsrate, das Risiko der Verschmutzung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge (Geschützttheit) sowie die Lage in einer Trinkwasserschutzzone.

Bedeutende Funktionen des Grundwassers, die durch die vorbereitende Planung des FNP berührt werden.

Funktionen des Grundwassers	betroffene Siedlungserweiterungsflächen
hohe Grundwasserneubildungsraten > 70 mm/a über Sand	Lfd.-Nr. 10 (M)
Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen III	Lfd.-Nr. 10 (M)
Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen IV	Lfd.-Nr. 29 (W), Lfd.-Nr. 33 (W), Lfd.-Nr. 34 (S), Lfd.-Nr. 35 (W)

Die Siedlungserweiterungsflächen auf den Platten (Glienicke, Wünsdorfer, Teupitzer Platten) sind vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, bedingt durch Flurabstände > 5 – 10 m bei ungespanntem Grundwasser im Lockergestein.

Das Gebiet der Niederungen um Zossen und um die Töpchiner Seentalung werden durch ungespanntes Grundwasser im Lockergestein bei Flurabständen ≤ 2 m, > 2-5 m charakterisiert. In diesen Bereichen, in denen sich Siedlungserweiterungsflächen befinden, ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt.

Der Flächennutzungsplan weist zwei Trinkwasserschutzgebiete aus, in denen sich Siedlungserweiterungsflächen befinden. Die Verbote bzw. Genehmigungspflichten in diesen Zonen sollen das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, schützen. Eine zusätzliche Bebauung ist jedoch zulässig. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Der Änderungsbereich 10 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß Schulzendorf.

Die Änderungsbereiche 29, 33, 34, 35 befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lindenbrück. Wohnbebauungen sind innerhalb dieser Schutzzone möglich, vorausgesetzt die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserableitung ist gesichert und entspricht dem Stand der Technik. Einzellösungen sind, sofern Gewässerbenutzungen notwendig sind, mit der Unteren Wasserbehörde bereits im Vorfeld bzw. im Bebauungsplanverfahren abzustimmen.

Für die Änderungsfläche 10 sollte in der weiteren Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) weiter geprüft werden, ob eine Bebauung tatsächlich möglich und auch sinnvoll ist und wie das Niederschlagswasser abgeleitet werden kann, ohne das Grundwasser zu verunreinigen.

### **2.2.3.2 Oberflächengewässer**

Die Oberflächengewässer liegen außerhalb der Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Falls Standgewässer durch Bauflächen beeinträchtigt werden, müssen im Bebauungsplanverfahren durch Festsetzungen, z.B. Schutz der Uferzone nach § 61 BNatSchG., Bauverbot an Gewässern oder Versickerung im Regenrückhaltebecken, diese geschützt werden.

### **2.2.3.3 Gewässer I. Ordnung**

Überplanung des gem. § 61 BNatSchG von Bebauung frei zu haltenden 50 m-Uferbereichs des Notte-Kanals (Gewässer 1. Ordnung).

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.

### **2.2.3.4 Gewässer II. Ordnung**

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

In der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) sollte sichergestellt werden, dass Verunreinigungen von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe vermieden werden.

#### **2.2.4 Klima**

Die relevanten lokalen Klimaverhältnisse werden vorrangig durch vorhandene Flächennutzungen und Vegetationsformen sowie die Geländeeigenschaften bestimmt.

Die klimatischen Funktionen, die hier betrachtet wurden, sind die bioklimatische Ausgleichsfunktion (wirksame Verbesserung von durch den Menschen negativ beeinflussten klimatischen Zuständen) sowie die Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion (Verringerung der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe). Dabei spielen Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen, insbesondere zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen sowie klimatische Ausgleichsräume mit frischluftproduzierender oder luftverbessernder Wirkung (Frischluftentstehungsgebiete und Kaltluftentstehungsgebiete) eine Rolle.

Unbebaute Flächen mit wenig oder kleiner Vegetation können als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete bezeichnet werden. Bei großflächiger Bebauung treten Beeinträchtigungen der Funktion der Versorgung der Kerngebiete auf.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegen hauptsächlich am Siedlungsrand und damit im Bereich von für das Siedlungsklima relevanten Ausgleichsräumen, überwiegend in siedlungsnahen Kaltluftentstehungsgebieten. In den Bereichen, in denen gleichzeitig Baum- und Gehölzbestände (mit schadstofffilternden Funktionen) in Anspruch genommen werden, wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion gering reduziert. Bei Waldumwandlungen in waldarmen Gebieten erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung (Lfd.-Nr. 16, 30, 34, 40).

Die Realisierung der Siedlungserweiterungsflächen mit ihren Versiegelungsgraden werden in der Summe nicht zu erheblichen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der zu ändernden Flächen der 3. Änderung des FNP führen. Bei den einzelnen Bauflächen in den Ortslagen werden sich die vorhabensbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf das Eingriffsgebiet selbst beschränken (Beeinträchtigungen des Mikroklimas durch Veränderungen der klimabildenden Parameter) und sich klimaökologisch vergleichsweise gering auswirken.

Allgemein besteht also keine Gefährdung des Klimas und der Luft, da das gesamte Plangebiet durch weiträumige landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaften und Wald-/Forstflächen geprägt ist, die als Ausgleichsräume mit hoher oder als Ergänzungsräume mit mittlerer Leistungsfähigkeit gegenüber lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen fungieren. Lufthygienische Vorbelastungen liegen besonders in den Korridoren der Bundes- und Landesstraßen im Planungsraum. Sie haben ebenso Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

#### **2.2.5 Landschaft**

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut „Landschaft“ bezieht sich auf das Landschaftsbild und die Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Hierfür werden nach den Kriterien der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe Landschaftsbildtypen mit unterschiedlichem Eigenwert zugeordnet und die bestehenden Beeinträchtigungen betrachtet.

Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Die von der Landschaft ausgehenden Reize sprechen vornehmlich das ästhetische Empfinden und die visuelle Wahrnehmung an. Das Landschaftsbild ist durch das reale Erscheinungsbild der Landschaft und die geomorphographische Entstehung mit den Faktoren Geologie, Relief, Vegetation, Gewässer, Nutzungs- und Erschließungsstrukturen geprägt.

In Bezug auf die Vielfalt wurde im Untersuchungsraum hauptsächlich die Nutzungs- und Kleinstrukturvielfalt (Hecken, Feldgehölze usw.) bewertet, aber auch die Reliefvielfalt spielte eine bedeutende Rolle.

Dem Bedürfnis nach Schönheit kommt eine Landschaft entgegen, die im Wesentlichen durch Naturnähe gekennzeichnet ist. Allerdings ist für die Bewertung nicht der Grad des Einflusses des Menschen allein relevant, sondern auch, inwieweit die vorhandene Nutzung vom Betrachter als naturnah empfunden wird. Dies ist im Untersuchungsraum z.B. bei den alten Laubwäldern der Fall. Ackerflächen sind hingegen als eine weitgehend naturferne Nutzung anzusehen.

Unter der Eigenart sind die charakteristischen Merkmale, wie sie sich in einer Landschaft unverwechselbar natur- und kulturhistorisch herausgebildet haben, zu verstehen. Je weniger eine Landschaft von ihrer historischen Eigenart verloren hat, desto größer sind die Identifikationsmöglichkeiten mit ihr. Dieser Bezug konnte aufgrund fehlender Daten nur bedingt hergestellt werden.

Als Vorbelastungen des Landschaftsbildes wurden generell Veränderungen angesehen, die das harmonische Bild der gewachsenen Kulturlandschaft z.B. durch unangepasste Strukturen (schlechte Ortsrandeingrünung, ortsbildbeeinträchtigende Bauwerke, Hochspannungsleitung) erheblich stören. Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abgegrenzten Landschaftsbildtypen. Abgegrenzt wurden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphologischen Formenschatzes sowie der Sichtbeziehungen und –weiten.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen hauptsächlich in der grünlandgeprägten Offenlandschaft am Siedlungsrand mit mittlerem Wert sowie in der ausgeräumten Agrarflur mit geringem Wert. Einen hohen Landschaftsbild- bzw. Ortsbildwert besitzen die Siedlungserweiterungsflächen, die aufgrund vorhandener strukturreicher Gärten bzw. Gartenbrachen als innerstädtischer Freiraum mit hoher Erlebniswirksamkeit sowie am Ortsrand als landschaftsverzahnende Eingrünungsstrukturen fungieren, aber auch bebaute Gebiete sind betroffen.

## **2.2.6 Mensch**

Beim Schutzgut Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Daher wird zwischen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen unterschieden. Die Sensibilität benachbarter Nutzungen spielt dabei eine bedeutende Rolle. Den Menschen negativ beeinflussende Elemente, wie Lärm- und Luftschadstoffbelastungen angrenzender Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung werden als Vorbelastungen berücksichtigt.

### **2.2.6.1 Wohn- und deren Wohnumfeldfunktionen**

Zur Ermittlung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion wurden insbesondere Daten über die vorhandenen angrenzenden Bauflächen, innerörtliche Grünflächen und siedlungsnahen Freiräume erfasst. Die Bedeutung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion richtet sich grundsätzlich nach der jeweiligen Art und Intensität der Nutzung der angrenzenden Bau- und Freiflächen.

An die Siedlungserweiterungsflächen angrenzende Wohngebiete mit hoher Siedlungsdichte wurden als Flächen mit hoher Bedeutung bzw. Empfindlichkeit bewertet, da dort eine größere Zahl von Menschen ihren ständigen Wohnsitz haben, deren Gesundheit und Wohlbefinden von z.B. den Auswirkungen eines Gewerbegebietes (Lärm- und Schadstoffbelastungen) direkt und kontinuierlich betroffen sind. Eine hohe Bedeutung bzw. Empfindlichkeit besitzen darüber hinaus Sonderbauflächen mit sozialer Grundfunktion wie medizinische Versorgung, Betreuung, Erziehung und Bildung, da hier besonders sensible Bevölkerungsgruppen wie Kinder und alte oder kranke Menschen möglichen, durch die neuen Bauflächen entstehen-

den Belastungen ausgesetzt sind. Mischgebiete, die überwiegend durch Wohnfunktion und kleine Gewerbeflächen (Einzelbetriebe) geprägt sind, besitzen aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen und der gewerblichen Vorprägung eine mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeit. Gewerbegebiete besitzen überwiegend bzw. ausschließlich Arbeitsstättenfunktion, so dass diesen Flächen lediglich eine geringe Bedeutung bzw. Empfindlichkeit beigemessen wird.

In den an Ackerflächen angrenzenden geplanten Wohngebieten ist mit den von intensiver Landwirtschaft ausgehenden Staub- und Geruchsbelastungen zu rechnen. Teilweise befinden sich diese ebenso im Bereich stark befahrener Straßen und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen.

#### **2.2.6.2 Erholungs- und Freizeitfunktion**

Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird u. a. bestimmt durch das Vorhandensein regional und überregional bedeutsamer Erholungsgebiete sowie der Freizeitinfrastruktur in unmittelbarer Umgebung der Siedlungserweiterungsflächen. Es wird damit im Gegensatz zur Landschaftsbildfunktion im Landschaftsplan nicht das landschaftliche Potential des Raumes beschrieben, sondern die reale Nutzung des Raumes für Freizeit und Erholung. Dabei spielen u.a. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Erholungszielorte, Rad- und Wanderwege eine Rolle.

Auch hier zählen vorhandene Lärm- und Schadstoffimmissionen z.B. von Bundes- und Landesstraßen zu den freizeit- und erholungsrelevanten Vorbelastungen.

Die Bedeutungsbeurteilung der Erholungs- und Freizeitfunktion erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur,
- Erschließung durch Rad- und Wanderwege sowie
- tatsächliche Erholungsnutzung.

Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung beeinträchtigen nicht die Erholungsstrukturen im Planungsraum der Stadt Zossen.

#### **2.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Die Bestandsaufnahme der Kultur- und Sachgüter konzentriert sich auf die registrierten und im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan dargestellten Bau- und Bodendenkmale. Diese sind mit Schwerpunkt im Bereich der historischen Siedlungen, insbesondere der Dorfkerne ausgewiesen. Die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegen überwiegend außerhalb der historischen Siedlungsflächen. Die Erweiterungsflächen Lfd.-Nr. 26 und 33 tangieren Bodendenkmale.

#### **2.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der vorbereitenden Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zumal die Definition der Begriffe Unfälle und Katastrophen nicht vorherbestimmbar sind.

Aufgrund, dass die Änderungsflächen überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden, die diese Flächen dem Wohnen vorbehalten sind. Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich

zu beachten, hier in Form des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sowie Hinweise zu Maßnahmen für die nachfolgende Planungsebene (Bsp. Lärmschutz). Durch die geplanten Änderungsflächen können keine Risiken auf die Umwelt erkannt werden, da entsprechende Hinweise zu Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den jeweiligen Steckbriefen (Kapitel 2.6) für die nachfolgende Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) genannt werden. Diese sind entsprechend zu beachten.

Kultur und Sachgüter sind für zwei Änderungsbereiche in Form von Bodendenkmalen vorhanden. Auch hier gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes Land Brandenburg. Daher können auch Risiken für das kulturelle Erbe ausgeschlossen werden.

### **2.2.9 Wechselwirkungen**

Bei der einzelnen Betrachtung der Schutzgüter sind die Beziehungen untereinander zu beachten, denn die Veränderung eines Schutzgutes kann durch Wechselwirkungen ein anderes Schutzgut mit beeinflussen. So hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Andererseits beeinträchtigt eine Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die Verwirklichung von dominanten, ortsbildfremden Bauwerken den Erholungswert des Gebietes und damit ggf. das Wohlbefinden des Menschen. In der folgenden Tabelle werden zur Übersicht für jedes Schutzgut die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern genannt, wobei allgemeine Funktionen und Wirkungen dargelegt werden. Die Beurteilung der Wechselwirkungen ist bei Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden und in die Bewertung eingeflossen.

Tab. 5 Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen<sup>5</sup>

	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima	Landschaft	Mensch	Kultur- / Sachgüter
<b>Pflanzen / Tiere</b>		– Boden als Lebensraum	– Oberflächen-gewässer als Lebensraum	– Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einfluss-faktor auf den Le-bensraum	– Landschaft als vernetzendes Ele-ment von Lebens-räumen	– Störung und Ver-drängung von Arten – Trittbelastung – Eutrophierung – Artenverschiebung	– Kulturgüter als Lebensraum
<b>Boden</b>	– Vegetation als Erosionsschutz – Einfluss auf die Bodenentste-hung u. – zusammenset-zung –		– Einfluss auf die Boden-entstehung u. – zusammensetzung – bewirkt Boden-erosion	– Einfluss auf die Bodenentstehung u. – zusammensetzung – bewirkt Bodenero-sion	– bewirkt Boden-erosion	– Trittbelastung – Verdichtung – Veränderung der Boden-eigenschaften und – struktur	– Bodenabbau – Veränderung durch Intensivnut-zungen / Ausbeu-tung
<b>Wasser</b>	– Vegetation als Wasserspeicher und –filter	– Grundwasser-filter – Wasserspei-cher		– Einfluss auf Grund-wasser-neubildung		– Stoffeinträge und Eutrophierung – Gefährdung durch Verschmutzung	– wirtschaftliche Nutzung als Stör-faktor
<b>Klima</b>	– Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frisch-luft-entstehung – Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschat-tung –	– Einfluss auf Mikroklima	– Einfluss über Verduns-tungsrate		– Einfluss auf Mikro-klima	– Stoffeinträge durch Emissionen	
<b>Landschaft</b>	– Bewuchs und Artenreichtum als Charakteris-tikum der Natür-lichkeit und Viel-falt –	– Bodenrelief als charakteri-stisches Element	– Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt			– Veränderungen der Eigenart durch Neu-baustrukturen oder Nutzungsänderun-gen	– Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart

<sup>5</sup> In Anlehnung an: SCHRÖDTER, W.; HABERMANN - NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersäch-sischer Städtetag, Hannover, Sep. 2004, S. 47.

3. Änderung zum Flächennutzungsplan Stadt Zossen – Anhang 1 „Umweltbericht“

	<b>Pflanzen / Tiere</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima</b>	<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>	<b>Kultur- / Sachgüter</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nahrungsgrundlage</li> <li>– Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trinkwasser-sicherung</li> <li>– Oberflächen-gewässer als Erholungs-raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einfluss-faktor auf den Le-bensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erholungsraum</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Substanz-schädigung</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>– Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Substanz-schädigung und Zerstörungs-gefahr</li> </ul>	

### 2.2.10 Gesamtschätzung der Empfindlichkeit des Umweltzustandes

In der folgenden Tabelle wird bezüglich der Siedlungserweiterungsflächen eine zusammenfassende Beurteilung der Empfindlichkeit der Schutzgüter abgegeben. Dabei entstand das Ergebnis nicht nur durch reines Zusammenrechnen, sondern auch durch Abwägung der Bedeutung der Schutzgüter im Hinblick auf die Wirkfaktoren der geplanten Festlegungen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gesamtschätzung der Empfindlichkeit des Umweltzustandes bzw. der Konfliktrichtigkeit der Bauflächen:

Bauflächen	bewertete Schutzgüter <sup>6,7</sup>							Gesamt
	T+P	Bo	W	Kl	La	M	Ku	
Lfd.-Nr. 5 (W) Kastanienallee, östlicher Bereich	⊙	○	○	•	•	○/⊙	•	○
Lfd.-Nr. 6 (V) Goethestraße, Brandenburger Straße	○/⊙	⊙	○	○	⊙	○	•	⊙
Lfd.-Nr. 8 (W) südlich Trappenweg	⊙/●	⊙	⊙	○	⊙	•	•	⊙/●
Lfd.-Nr. 9 (W) Machnower Chaussee, östlicher Bereich	•	•	•	•	•	•	•	•
Lfd.-Nr. 10 (M) an der Motocross-Anlage	⊙	⊙	○	○	⊙	○	•	⊙
Lfd.-Nr. 11 (S) südlich der Schünower Straße	•	•	•	•	•	•	•	•
Lfd.-Nr. 13 (M) Horstfelder Dorfstraße	•	•	•	•	•	•	•	•
Lfd.-Nr. 14 (W) (W) GT Dabendorf, Berliner Chaussee	⊙	⊙	○	•	•	⊙	•	⊙
Lfd.Nr. 16 (W) Friesenstraße, östlicher Bereich	⊙/●	○	○/●	⊙	⊙	•	•	⊙/●
Lfd.-Nr. 18 (W) Delbrücker Straße, östlich	•	•	•	•	•	•	•	•
Lfd.-Nr. 20 (M) Thomas-Müntzer-Straße, nördlich	•	•	•	•	•	•	•	•
Lfd.-Nr. 21 (W) Thomas-Müntzer-Straße, westlich	○	⊙	○	○	○	○	•	○
Lfd.-Nr. 23 (W) Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich	⊙/●	○/⊙	⊙	⊙	○	⊙	•	⊙/●
Lfd.-Nr. 24 (W) Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich	⊙	○	○	⊙	○	○	•	⊙
Lfd.-Nr. 26 (W) östlicher Bereich der Telzer Straße	⊙	⊙	⊙	○	⊙	○	○	⊙

<sup>6</sup> Zeichenerklärung des Wertstufenmodells zu Bewertung des Umweltzustandes: • - weitgehend konfliktfrei, ○ - geringes Konfliktpotential, ausgleichbar ⊙ - mittleres Konfliktpotential, bedingt ausgleichbar ● sehr hohes Konfliktpotential, nicht ausgleichbar

<sup>7</sup> Schutzgüter: T+P – Tiere und Pflanzen, Bo – Boden, W – Wasser, Kl – Klima, La – Landschaft, M – Mensch, Ku – Kultur- und Sachgüter

Bauflächen	bewertete Schutzgüter <sup>6,7</sup>							Gesamt
	T+P	Bo	W	Kl	La	M	Ku	
Lfd.-Nr. 29 (W) Cottbuser Straße, östlich	•	•	○	•	•	•	•	•
Lfd.-Nr. 30 (S) Wünsdorfer Waldweg	⊙	⊙	⊙	⊙	•	•	•	⊙
Lfd.-Nr. 33 (W) Joachimstraße, südlich	⊙	⊙	○	○	⊙	•	○	⊙
Lfd.-Nr. 34 (S) Lindenbrücker Chaussee, westlich	⊙	○	○	⊙	•	•	•	⊙
Lfd.-Nr. 35 (W) Lindenbrücker Chaussee, östlich	•	•	•	•	•	•	•	•
Lfd.-Nr. 40 (V) (M) OT Schöneiche, Planweg	⊙	⊙	○	⊙	○	•	•	⊙
Lfd.-Nr. 42 (M) Saalower Straße, südlich	○	○	○	○	○	○	•	○

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung der Siedlungserweiterungsflächen verbundenen Umweltauswirkungen sind im Kapitel 2.2 zusammenfassend und im Kapitel 2.6 konkret zu jeder neuen Baufläche dargestellt. Die Erheblichkeit der entsprechenden Umweltauswirkungen ist in Verbindung mit den Empfindlichkeiten der Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand und der Eingriffsschwere (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu betrachten. In einigen genannten Fällen ist mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die im Sinne des BNatSchG ausgleichbar und bedingt ausgleichbar sind. Für diese Planungen sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen, die weder ausgleich-, noch ersetzbar sind, weil gesetzliche Normen dagegenstehen, hinterlassen in der Landschaft nachhaltige Beeinträchtigungen. Dies betrifft insbesondere die Neuausweisungen im Landschaftsschutzgebiet und den damit verbundenen Boden- und Biotopverlusten.

Gesamtbeurteilung des Eingriffs- und Konfliktpotenzials:

Art des Eingriffspotenzials	Siedlungserweiterungsgebiete mit Nummerierung
○ ausgleichbarer Eingriff	Lfd.-Nr. 5 (W) Lfd.-Nr. 21 (W) Lfd.-Nr. 42 (M)
⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff	Lfd.-Nr. 6 (V)                      Lfd.-Nr. 30 (S) Lfd.-Nr. 10 (M)                    Lfd.-Nr. 33 (W) Lfd.-Nr. 14 (W)                    Lfd.-Nr. 34 (S) Lfd.-Nr. 24 (W)                    Lfd.-Nr. 40 (V)* Lfd.-Nr. 26 (W)
⊙** / ● 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

\*ist nur bedingt ausgleichbarer Eingriff wenn einer forstrechtlichen Zustimmung einer Waldumwandlung im Einzelfall zugelassen wird (hier: öffentliches Interesse)

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

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist in den jeweiligen Änderungsbereichen keine Änderung zu erwarten und die vorhandene Nutzung wird beibehalten. Allerdings würden auch ohne Umsetzung einiger Änderungsflächen die potenziellen Gefahren für die Natur und Landschaft nicht ausgeräumt. Insbesondere wäre hier die Nicht-Umsetzung der Änderungsfläche Lfd.-Nr. 40 „Verkehrsfläche – Parkplatz“ am Eingang der Wasserski-Anlage in Horstfelde zu nennen.

Demnach würde der Konflikt zwischen der Natur/Landschaft und das illegale und „wilde Parken der Besucher an der B246 sowie in den angrenzenden Waldflächen bestehen bleiben.

Hier sind vor allem die Risiken für die Schutzgüter, die im Kapitel 2.2.1.2 „Wald“ aufgelistet sind, zu nennen.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **2.4.1 Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die genannten negativen Wirkungen der Siedlungserweiterungen auf Mensch, Naturhaushalt und Umwelt können zumindest teilweise durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. In den Steckbriefen für die einzelnen Siedlungserweiterungsflächen im Kapitel 2.6 „Steckbriefe“ sind jeweils mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen aufgezählt. Der Flächennutzungsplan nimmt selbst keine Darstellungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen vor. (Die Auseinandersetzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

Für den Boden stellt der Verzicht auf Inanspruchnahme durch Nutzung des Innenentwicklungspotenzials auf bereits überbauten, genutzten Böden sowie alle Formen des verdichteten Bauens eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar. Diese Möglichkeiten sind in der 3. Änderung des FNP berücksichtigt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung und weitreichende Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser essentiell. Diese sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzulegen. Zur Erhaltung der Wasserqualität von Grundwasser und Oberflächengewässern ist auf die Rückhaltung von Schadstoffen zu achten.

Zur Minimierung negativer klimatischer und lufthygienischer Auswirkungen sind die Freihaltung ausreichend breiter Frischluftschneisen, Gebäudebegrünungen, Gehölzpflanzungen sowie Maßnahmen des technischen Umweltschutzes wesentlich. Zur Minimierung von Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt sind ausreichend Abstände zu gesetzlich geschützten und/ oder bedeutenden Biotopen, insbesondere zu Gewässern einzuhalten und naturnah zu entwickeln (Gewässerrandstreifen).

Um auch die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schutzgut Mensch) zu gewährleisten, sind die Belange des Immissionsschutzes für die betroffenen Erweiterungsflächen in der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen. Insbesondere sollten detailliertere Betrachtungen immer dann erfolgen, wenn Störgrad und Schutzanspruch benachbarter Flächen in einem Verhältnis stehen, dass Konflikte nicht ohne weiteres auszuschließen sind. Das trifft insbesondere bei einer Nachbarschaft von Wohnbereichen und bedeutenden Verkehrswegen zu. Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen und gegebenenfalls die Erstellung von Fachgutachten erforderlich.

### **2.4.2 Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dabei spielt die Bodenversiegelung als Beeinträchtigungsursache eine wesentliche Rolle. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Auf überbauten oder mit durchlässigen Bodenbelägen versehenen Grundflächen finden Pflanzen und Tiere nur noch wenig Lebensmöglichkeiten, kann Niederschlagswasser gar nicht oder nur in geringem Maße in den Boden eindringen, dort gespeichert werden, verdunsten oder zur Grundwasserneubildung beitragen und kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas aufgrund ihrer starken Aufheizung an sonnigen Tagen und der fehlenden oder wesentlich herabgesetzten Verdunstung.

Dieser Tatsache trägt auch das BauGB in § 1a Abs. 2 mit der Vorschrift „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ Rechnung. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens ausschließlich in den Grundzügen dar. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden. Im Wesentlichen sind die Siedlungserweiterungsflächen – Wohn-, Misch-, Sonderbau- und Verkehrsflächen – der 3. Änderung des FNP als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, deren Maß u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) – die zulässige überbaubare Grundfläche bestimmt. § 17 BauNVO legt dafür die Obergrenzen fest, die unter bestimmten Umständen auch um 50 % überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8<sup>8</sup>. Für die Verkehrsflächen wird eine 100 Prozentige Versiegelung angenommen.

Die folgende Tabelle beinhaltet die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grunddaten der Siedlungszuwachsfächen, die einen Überblick über die Eingriffsschwere und den Eingriffsumfang liefern. Aus der maximalen Flächenversiegelung ergibt sich der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsflächenbedarf).

---

<sup>8</sup> Siehe § 19 Abs. 4 BauNVO

Tab. 6 Errechneter Kompensationsflächenbedarf für die Siedlungserweiterungsflächen

Art	Gebietsbezeichnung	Flächen- grö- ße	GRZ	Max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung (ha)
(W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen)				
<b>Lfd.-Nr. 5 (W)</b>	<b>OT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich</b>	<b>0,17</b>	<b>0,4</b>	<b>0,10</b>
<b>Lfd.-Nr. 6 (V)</b>	<b>OT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße</b>	<b>0,67</b>	<b>1,0</b>	<b>0,67</b>
<b>Lfd.-Nr. 8 (W)</b>	<b>Ortsteil: Zossen, südlich Trappenweg</b>	<b>0,70</b>	<b>0,4</b>	<b>0,42</b>
Lfd.-Nr. 9 (W)	Ortsteil: Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich	0,11	0,4	<b>0,06</b>
<b>Lfd.-Nr. 10 (M)</b>	<b>OT Glienick, an der Motocross-Anlage</b>	<b>0,65</b>	<b>0,6</b>	<b>0,52</b>
Lfd.-Nr. 11 (S)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße	5,22	-	-
Lfd.-Nr. 13 (M)	OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße	0,1	0,6	<b>0,06</b>
<b>Lfd.-Nr. 14 (W)</b>	<b>OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei</b>	<b>0,34</b>	<b>0,4</b>	<b>0,20</b>
<b>Lfd.-Nr. 16 (W)</b>	<b>Ortsteil: Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich</b>	<b>0,42</b>	<b>0,4</b>	<b>0,25</b>
Lfd.-Nr. 18 (W)	OT Zossen, Delbrücker Straße, östlich	0,43	0,4	<b>0,26</b>
Lfd.-Nr. 20 (M)	Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nördlich	0,31	0,6	<b>0,25</b>
Lfd.-Nr. 21 (W)	Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, westlich	1,18	0,4	<b>0,71</b>
<b>Lfd.-Nr. 23 (W)</b>	<b>Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nordöstlich</b>	<b>2,31</b>	<b>0,4</b>	<b>1,39</b>
<b>Lfd.-Nr. 24 (W)</b>	<b>Ortsteil: Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,18</b>
<b>Lfd.-Nr. 26 (W)</b>	<b>OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße</b>	<b>1,11</b>	<b>0,4</b>	<b>0,67</b>
Lfd.-Nr. 29 (W)	OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich	0,84	0,4	<b>0,50</b>
<b>Lfd.-Nr. 30 (S)</b>	<b>OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg</b>	<b>1,26</b>	<b>0,2</b>	<b>0,50</b>
<b>Lfd.-Nr. 33 (W)</b>	<b>OT Neuhof, Joachimstraße, südlich</b>	<b>0,65</b>	<b>0,4</b>	<b>0,39</b>
<b>Lfd.-Nr. 34 (S)</b>	<b>OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich</b>	<b>1,23</b>	<b>0,2</b>	<b>0,49</b>

Art	Gebietsbezeichnung	Flächen- gröÙe	GRZ	Max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung (ha)
Lfd.-Nr. 35 (W)	OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich	0,05	0,4	0,03
<b>Lfd.-Nr. 40 (V)</b>	<b>OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße</b>	<b>2,22</b>	<b>1,0</b>	<b>2,22</b>
Lfd.-Nr. 42	OT Horstfelde, südl. der Saalower Straße	0,23	0,18	FNP Korrektur
<i>Summe</i>		20,50		9,87
<b>Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen</b>		<b>12,03</b>		<b>8,00</b>

Für die Ermittlung der Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen werden nur die ob hervorgehobenen Flächen (grau unterlegt) dargestellt. Die restlichen Flächen werden in der 3. Änderung lediglich auf vorhandene Baugenehmigung und der aktuellen Bestandsituation sowie rechtskräftige Bebauungspläne korrigiert (vgl. Tab. 1, S.4). Dabei sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gegeben.

Im Ergebnis kann von einer **Gesamtfläche von ca. 8,00 ha** ausgegangen werden, die **für eine Überbauung bzw. Versiegelung** in Zukunft zur Verfügung steht und die als tatsächlicher Eingriff mit erheblichen Umweltauswirkungen gesehen wird (Neuversiegelung). Es muss darauf hingewiesen werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs vorgenommen wird. Diese ersetzt keinesfalls die differenzierte Bewertung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen mit verbalargumentativen Methoden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### 2.4.3 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan werden die Flächen zur Kompensation der Eingriffe als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese bilden die Grundlage für erforderliche Kompensationsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Außerdem finden sich Angaben dazu im Landschaftsplan unter dem Kapitel Kompensationsmaßnahmen. Darüber hinaus werden in der Fortschreibung weitere Maßnahmen zur Kompensation für die Erweiterungsflächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Steckbriefen genannt. Die nachfolgende Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die Eingriffe begründet die städtebauliche Erforderlichkeit für den Umfang der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für die Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen existieren Richtwerte für Flächenverhältnisse von Neuversiegelung zu Kompensationsfläche<sup>9</sup>. Neuversiegelungen sind primär durch Entsiegelungen zu kompensieren. Erst in zweiter Linie ist die Aufwertung der Bodenfunktionen vorbelasteter Freiflächen geeignet.

Bei der Kompensation einer Versiegelung vorher unversiegelten Bodens durch Entsiegelungsmaßnahmen gilt ein Kompensationsfaktor von 1. Eine Überbauung von teilversiegelten oder vorbelasteten Böden (außer Altlasten und Munition) und Böden mit besonderer Funktionsausprägung können mit Faktoren (zwischen 0,25 bis 2,0) je nach Aufwertungspotential kompensiert werden. Damit ergibt sich für die Kompensation der gesamten, durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Neuversiegelung durch Wohn-, Misch-, Sonder- sowie Verkehrsflächen ein Flächenbedarf von ca. 2,0 ha bis ca. 16,0 ha. Sofern die

<sup>9</sup> vgl. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

Kompensation nicht innerhalb der neu dargestellten Bauflächen durchführbar ist, werden die vorgeschlagenen externen Flächen für Ersatzmaßnahmen erforderlich, die möglichst in räumlichem und funktionalem Bezug zum jeweiligen Eingriff stehen sollten.

Die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe führen neben dem o.a. Bodenverlust auch zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Biotopverluste. Je nach Biotopwertigkeit sind dabei Kompensationsfaktoren bis zu 6,0 ansetzbar. Für den Verlust beispielsweise von naturfernen Nadelholzforsten oder nicht standortheimischen Laubholzforsten gelten Faktoren bis 4 als Orientierungswert.

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

Für die vom Entwurf der 3. Änderung des FNP überplante Waldfläche, ergäbe sich überschläglich unter Berücksichtigung der aktuellen Waldfunktionskartierung eine max. Kompensationsfläche ca. 15,5 ha. Eine konkrete Berechnung erfolgt jedoch von der unteren Forstbehörde.

#### **2.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationspotenziale**

Im Planungsraum der Stadt Zossen werden in der 3. Änderung des FNP keine weiteren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen.

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

##### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Erhalt, Aufwertung und Pflege naturnaher Moorbereiche inklusive Röhrichte und Seggenriede

Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch

Erhalt und Aufwertung von natürlichen Binnensalzstellen

Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung

Flächen für Erhalt und Entwicklung artenreicher Feuchtwiesen und –weiden durch extensive Nutzung

Erhalt, Sicherung und Entwicklung von artenschutzrechtlich bedeutsamen Gebieten für Wiesenbrüter, als Winterquartiere für Fledermäuse, als Schlafplätze und Nahrungshabitate für Kraniche und Nordische Gänse

##### Schutzgut Boden

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

##### Schutzgut Wasser

Erhalt und Aufwertung der Seen und Kleingewässer, Altarme und Fließgewässer

dünge- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit

geringem Geschützteitsgrad des Grundwassers und in Wasserschutzzonen

#### Schutzgut Klima

Erhalt der Offen- und Waldlandschaften im Bereich der Kalt- und Frischluftleitbahnen mit hoher Bedeutung für den bioklimatisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsraum

Erhalt bedeutender Frisch- und Kaltluftkorridore durch die Barriere der Siedlungsbereiche

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Neuanlage von Alleen, Baumreihen zur Gliederung der Landschaft und zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Erhalt und Aufwertung historischer und regionstypischer Siedlungsstrukturen

Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüneten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten

Erhalt und Entwicklung von bedeutsamen Aussichtspunkten mit Sichtachsen

Einbindung von harten Siedlungsändern durch Hecken oder Laubgebüsche in das Orts- und Landschaftsbild

Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten

Des Weiteren sind, wie auch im rechtsverbindlichen FNP genannt, auch lineare bzw. punktuelle Maßnahmen, wie z.B. die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit in Fließgewässern sowie die Entwicklung von naturnahen mehrschichtigen Waldinnen- und Waldaußenrändern ebenfalls geeignet, in der verbindlichen Bauleitplanung zur Kompensation der Eingriffe genutzt zu werden.

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

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

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

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der einzelnen Erweiterungsflächen genannt:

#### Vermeidung/Minderung

- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung)

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt von Alleebäumen

Ausgleich/Ersatz:

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

Ebenfalls werden Hinweise zu möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für jedes Einzelvorhaben gegeben, die eine **Beurteilung der Ausgleich- und Ersetzbarkeit** der Eingriffe erlauben (Steckbriefe). Die Maßnahmen leiten sich aus den in der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes enthaltenen Vorschlägen ab.

## 2.5 Anderweitig in Betracht kommende Lösungsmöglichkeiten

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

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Auswahl der Siedlungserweiterungen die Belange von Natur und Landschaft schon frühzeitig in die Planung mit einbezogen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind bereits das Ergebnis der Beurteilung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Siedlungsbereiche und Freiräume des Stadtgebietes, die sich unter anderem auch in der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben.

Die Siedlungserweiterungsflächen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans schließen an bestehende Siedlungsstrukturen an. Die Flächen sind unter anderem an das Verkehrs- und Entsorgungsnetz angeschlossen bzw. können durch vergleichsweise geringe Ausweitungen des Netzes angebunden werden. Somit sind städtebaulich wünschenswerte Entwicklungen angestrebt, die keinen umfangreichen Ausbau der Infrastruktur erforderlich machen. In vielen Fällen liegen die vorgesehenen Entwicklungsflächen in für Natur und Landschaft weniger wertvollen Bereichen und führen damit zu keiner besonderen Problematik in Bezug auf die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen.

## 2.6 Steckbriefe

Auf den folgenden Seiten werden die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Siedlungserweiterungsflächen, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können, vollständig aufgeführt. Bei der schutzgutbezogenen Eingriffsprognose (vgl. Tab. 8) wird zu den geplanten Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP die gegenwärtige Leistungsfähigkeit der Vorhabenflächen festgestellt.

Die darin enthaltene **Kurzbeschreibung des Umweltzustandes** basiert auf der vorgenommenen Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft des Landschaftsplanes jeweils nach den Schutzgütern:

Die **Bewertung des Eingriffes** und damit des Konfliktpotentials bei Durchführung der geplanten Siedlungserweiterungsflächen erfolgt anhand eines vierstufigen Wertstufenmodells<sup>10</sup> zunächst für jedes Schutzgut separat und am Ende in einer Gesamtwertung.

- kein Eingriff (keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten), weitgehend konfliktfrei
- ausgleichbarer Eingriff (zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können im Umfeld oder im gleichen Landschaftsraum des Vorhabens wieder hergestellt werden), geringes Konfliktpotenzial
- ⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff (Beeinträchtigungen können durch geringfügige Verlagerung/Verkleinerung oder Verringerung der Nutzungsintensität des Vorhabens ausgleich- oder ersetzbar werden. Der Ausgleich und/oder Ersatz ist an Bedingungen wie z. B. Entsiegelung, Ersatzpflanzungen, Waldumwandlung, Waldumbaumaßnahmen, Ersatzzahlung geknüpft.), mittleres Konfliktpotenzial.
- weder ausgleichbarer, noch ersetzbarer Eingriff (unwiederbringliche Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gehen verloren), sehr hohes Konfliktpotenzial

**Bedeutung der Siedlungszuwachsfächen für Natur und Landschaft:**

---

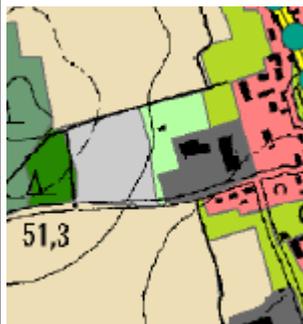
<sup>10</sup> vgl. MUGV Ref. 43: Hinweise zur Aufstellung von Landschaftsplänen unter besonderer Berücksichtigung der Strategischen Umweltprüfung und Bauleitplanung, Stand 20. Mai 2010

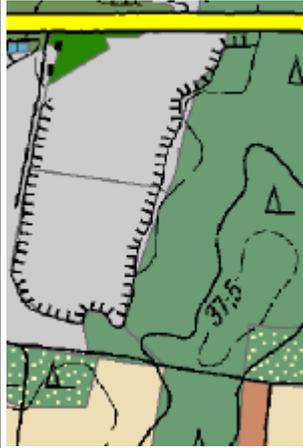
<b>Name: GT Dabendorf</b> Kastanienallee, östlicher Bereich <b>Art: Lfd.-Nr.5 (W)</b> <b>Größe: ca. 0,17 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,10 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Umgestaltung von vorhandener Einzel- und Reihenhausbebauung Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Alleebäume der Goethestraße	○	X	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten - Erhalt der Alleebäume - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - natürliche Versickerung des Niederschlagswassers  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Kompensation von Baumverlusten entsprechend der BaumSchVO TF  Immissionsschutz: Prüfung der Immissionsgrenzwerte und ggf. entsprechende Maßnahmen benennen
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha von Böden mit hohem Ertragspotenzial ohne landwirtschaftliche Nutzung überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf, Gefährdung durch Entwässerung	○		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha grundwasserbeeinflusster Böden Flächen mit geringem Schutz des Grundwassers, geringem Rückhaltevermögen und Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha Dorf-Klimatop mit hohem Durchgrünungsgrad	.		
<b>Land-schafts-bild</b>	Neugestaltung von Siedlungsbereichen	.		
<b>Mensch</b>	Bereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen	○/○		
<b>Sach-güter</b>	-	.		
<b>Gesamtbewertung</b>		○		
Z.: . - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ○ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

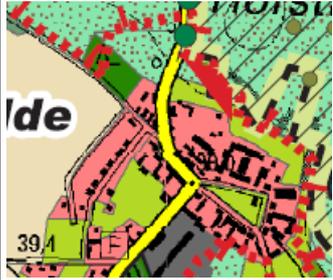
<b>Name: GT Dabendorf</b> Goethestraße, Brandenburger Straße <b>Art: Lfd.-Nr. 6 (V)</b> <b>Größe: ca. 0,67 ha</b> <b>angenommene GRZ: -</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha</b> <b>Vorplanung „Park &amp; Ride“</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 
EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme von Wiesen und Weiden frischer Standorte (05110, Biotopwert 3), südlicher Bereich: Wald (082828, Biotopwert 3) und Baumreihe Kopfweiden (07162, Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland und Wald	○/⊙	
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit, nördl.: überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4) südl.: Podsolige Braunerden PP-BB aus Flugsand (1)	⊙	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr	○	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Freiland-Klimatop mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung in Bezug zu Siedlungsbereichen	○	
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung sonstiger Siedlungsstrukturen / Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit den Bahnübergangsbauwerken Goethestraße und Brandenburger Straße	⊙	
<b>Mensch</b>	Ggf. schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) durch ruhenden Verkehr	○	
<b>Sach-güter</b>	-	.	
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙	
◌ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff			

<b>Name: Stadt Zossen</b> südlich <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 8 Trappenweg (W) <b>Größe:</b> ca. 0,7 ha <b>angenommene GRZ:</b> 0,4 <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,42 ha		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Umgestaltung / Verdichtung von Siedlungsbiotopen (12260, Biotopwert 4), Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen, östlich tangierend: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Prierowsee“ (DE 3746-302), östlich angrenzend: NSG „Prierowsee“, LSG „Notte-Niederung“	⊙/●	X	<b>Vermeidung/Minderung</b> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - gehölzschonende Bebauung - keine Bebauung der Grundstücke im FF-Habitat-Gebiet  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Kompensation von Baumverlusten entsprechend der BaumSchVO TF  <b>Beachtung in den nachfolgenden Planungsebenen:</b> FFH-Vorprüfung notwendig mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen. Nur dann ist eine Bebauung möglich.
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4)	⊙		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	⊙		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltlufttaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	⊙		
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	⊙		
<b>Mensch</b>	-	.		
<b>Sach-güter</b>	-	.		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙/●*		
* - Das Eingriffspotenzial ist dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden (siehe FFH-Vorprüfung). <sup>Z</sup> : . - kein Eingriff, ⊙ - ausgleichbarer Eingriff, ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<b>Name: Stadt Zossen</b> Machnower Chaussee, östlicher Bereich <b>Art: Lfd.-Nr. 9 (W)</b> <b>Größe: ca. 0,11 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha</b> <b>rechtskräftiger B-Plan „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Es liegt ein rechtskräftiger B-Plan vor; so dass die Anpassung des FNP ohne Eingriffsbewertung erfolgt.
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung einer Grün- und Freifläche mit Wochenendhausbebauung (10150), Biotopwert 3 Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Laubgehölzen	•	-	
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4)	•	-	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von grundwasserbeeinflussten Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	•	-	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	•	-	
<b>Landchaftsbild</b>	Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	•	-	
<b>Mensch</b>	-	•	-	
<b>Sachgüter</b>	-	•	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		•		
<sup>z</sup> : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<b>Name: OT Glienick</b> an der Motocross-Anlage <b>Art: Lfd.-Nr. 10 (M)</b> <b>Größe: ca. 0,65 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,6</b> <b>max. Versiegelung 0,52 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme von Frischwiesen mit Baumgruppe (05110 Biotopwert 3) und Gartenland (10110 Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland sowie in Altbäumen. Flugbahnen der Kraniche und nordischen Gänse tangieren	⊙		<b>Vermeidung/Minderung</b> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - grundstücksbezogene Niederschlagsversickerung - Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung - Erhalt von Altbäumen  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Bodenaufwertung durch Gehölzpflanzungen  <b>Immissionsschutz:</b> 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.
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit, Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6)	⊙		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und geringer Wasserdurchlässigkeit, hoher Schutz des Grundwassers, hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 10 bis 25 Jahre, hohe Grundwasserneubildungsrate, Trinkwasserschutzzone III	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha Freiflächen mit mittlerer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○		
<b>Landchaftsbild</b>	Umgestaltung von Flächen des offenland geprägten Landschaftsbildes am Ortsrand mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu gewerblichen Bauflächen. Vorbelastung durch vorhandenen Gewerbestandort	⊙		
<b>Mensch</b>	Beeinträchtigung durch benachbarte Motocross-Anlage (Immissionen)	○		
<b>Sachgüter</b>	-	.		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		
☐ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<b>Name: OT Horstfelde</b> südlich der Schünower Straße <b>Art: Lfd.-Nr. 11 (S)</b> <b>Größe: 5,22 ha</b> <b>angenommene GRZ:-</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): -</b> <b>Solaranlagen im Bestand– FNP-Korrektur</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 		<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt	Anpassung des FNP an bestandskräftige Solaranlage ohne neue Eingriffsbewertung	
A+L	Umnutzung einer Sonderfläche (Deponie 12710, Biotopwert 4),	•	-		
Boden	Umnutzung eines Standortes mit Altablagerungen /rekultivierte Deponie Braunerde aus Sand (2)	•	-		
Wasser	Vorbelastung durch Altablagerungen geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	•	-		
Klima, Luft	Umnutzung eines Standortes mit geringer bioklimatischer Belastung	•	-		
Landschaftsbild	Standort bleibt ohne Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erlebniswertes	•	-		
Mensch	-	•	-		
Sachgüter	-	•	-		
<b>Gesamtbewertung</b>		•			
◌ - kein Eingriff, ◯ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					

<b>Name: OT Horstfelde</b> Horstfelder Dorfstraße <b>Art: Lfd.-Nr. 13 (M)</b> <b>Größe: 0,1 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha</b> <b>vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Baugenehmigung liegt vor und erfordert FNP-Korrektur
A+L	Verdichtung von dörflicher Bebauung (Biotopwert 4), benachbarter Laubholzwald (Biotopwert 2) Altbäume sind potenziell als Brut- und Lebensstätten geeignet	.		
Boden	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden mit besonderer Eignung für die Biotopentwicklung und mit geringem Ertragspotenzial Regosol pRQ aus Flugsand (1)	.		
Wasser	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss mit hoher Wasserdurchlässigkeit sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr	.		
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha eines Dorfklimatops mit mittlerer bioklimatischer Belastung	.		
Landschaftsbild	Verdichtung von Flächen des siedlungsgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	.		
Mensch	-	.		
Sachgüter	-	.		
<b>Gesamtbewertung</b>		.		
<sup>z</sup> : - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

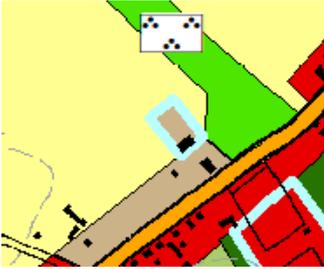
<b>Name: OT Nächst Neuendorf</b> Nächst Neuendorfer Landstraße, westlich der Gärtnerei <b>Art: Lfd.-Nr. 14 (W)</b> <b>Größe: 0,34 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,20 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Gärten und Grabeland (Biotopwert 3) Potenzial für Brutvögel	⊙		- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers  <u><b>Ausgleich/Ersatz:</b></u> - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Durchgrünung innerhalb der neuen Bebauung  <u><b>Immissionsschutz:</b></u> 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.
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von Böden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit hoher Ertragsfähigkeit Kalkgleye und Kalkhumusgleye (GGc, GGhc) aus carbonatischem Sand (3)	⊙		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von grundwasserbeeinflussten Böden mit geringer Wasserspeicherkapazität geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet, lufthygienische Belastung durch die B 246	.		
<b>Land-schafts-bild</b>	Verdichtung des durchgrünten Siedlungsgebietes mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit, Beeinträchtigung durch Bundesstraße B 246 (Lärm) und Betriebsflächen des Erwerbsgartenbaues	.		
<b>Mensch</b>	Konflikt B246 und Erwerbsgartenbaus	⊙		
<b>Sach-güter</b>	-	.		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		
z.: . - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<b>Name: Zossen</b> Friesenstraße, östlicher Bereich <b>Art: Lfd.-Nr. 16 (W)</b> <b>Größe: 0,42 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	westlicher Teil: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Wochenend- und Ferienhausbebauung (10250) mit Biotopwert 3, leerstehende Gebäude mit Potenzial für Gebäudebrüter, östlicher Teil (Flurstück 207): Pappel-Weiden-Weichholzaunenwälder (08120, § 30), Biotopwert 1, im LSG und teilflächig im FFH-Gebiet	⊙/●	X	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Einhaltung des anbaufreien Uferschutzbereiches von 50 m - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (östl. Teil der Fläche)  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen (im FS 207)  <u><b>Beachtung in den nachfolgenden Planungsebenen:</b></u> FFH-Vorprüfung notwendig mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen. Nur dann ist eine Bebauung möglich.
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha Boden mit hohem Ertragspotenzial Kalkgleye und Kalkhumusgleye aus carbonatischem Sand (3)	○		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden, mittlerer Schutz des Grundwassers, mittleres Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers 2 bis 5 Jahre, Lage teilweise in der Uferschutzzone des Gewässers 1. Ordnung	○/●	X	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha, Grün- und Freiflächen mittlerer Bedeutung als Schadstofffilter mit Bezug zum Siedlungsbereich, Lage in einem Kaltlufttaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	⊙		
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von Grünflächen in Siedlungen mit hohem Erlebniswert zu Siedlungsbereichen	⊙		
<b>Mensch</b>	-	•		
<b>Sach-güter</b>	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙/●*		
* - Das Eingriffspotenzial ist dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden (siehe FFH-Vorprüfung).				
<sup>z</sup> :• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<p><b>Name: Zossen</b>                  Delbrücker Straße, östlich  <b>Art: Lfd.-Nr. 18 (W)</b>  <b>Größe: 0,43 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,4</b>  <b>max. Versiegelung: 0,26 ha</b></p> <p><b>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 
--	---	---

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	
<b>A+L</b>	südliche Fläche: Siedlungsbereich nördliche Fläche: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Brachfläche (Biotopwert 3) potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandes	•		südliche Fläche: vorhandene Bebauung der Delbrücker Straße erfordert FNP-Korrektur ohne neue Eingriffsbewertung
<b>Boden</b>	0,26 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6)	•		<u>nördliche Fläche:</u> <b>Vermeidung/Minderung</b> - Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden
<b>Wasser</b>	0,26 ha Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr hoher Schutz des Grundwassers, sehr hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers mehr als 25 Jahre	•		<b>Ausgleich/Ersatz:</b> Anpflanzung einer Gehölzhecke am östlichen Siedlungsrand als Pufferzone zur benachbarten Offenfläche
<b>Klima, Luft</b>	0,26 ha eines Siedlungsbereiches mit mittlerer bioklimatischer Belastung	•		
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung des Landschaftsbildes mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit, Lage in einer Sichtachse des Panorama-Rundweges Zossen	•		
<b>Mensch</b>	-	•		
<b>Sach-güter</b>	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		•		

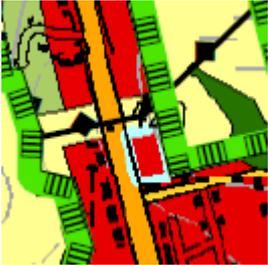
◌: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

<b>Name: Zossen</b> Thomas-Müntzer-Straße, nördlich <b>Art: Lfd.-Nr. 20 (M)</b> <b>Größe: 0,31 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,6</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25 ha</b> <b>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	vorhandene Bebauung erfordert FNP-Korrektur
A+L	Verdichtung einer Gewerbefläche (Biotopwert 4)	•		
Boden	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotential überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4)	•		
Wasser	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	•		
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha eines Gewerbe-Klimatops mit hoher bioklimatischer Auswirkung	•		
Landschaftsbild	Verdichtung eines Siedlungsbereiches Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten)	•		
Mensch	-	•		
Sachgüter	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		•		
<sup>Z</sup> :• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

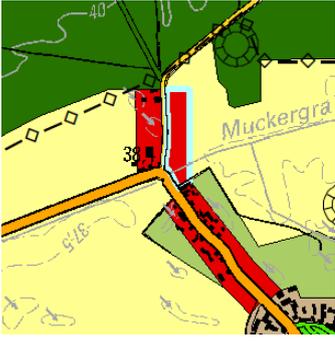
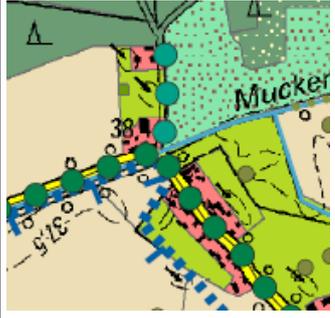
<b>Name: Zossen</b> Thomas-Müntzer-Straße, westlich <b>Art: Lfd.-Nr. 21 (W)</b> <b>Größe: 1,18 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,71 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	südwestlicher Bereich: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von ruderalen Pionier- und Grasfluren (03200), Biotopwert 3, nördlicher und östlicher Bereich aufgelassene Gebäude der Tierhaltung( 12400) Offenland und Altgebäude sind potentielle avifaunistische Lebensstätten	○		- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - örtliche Versickerung des Niederschlagswassers - von den Dachflächen in den Grundstücken – von den Verkehrsflächen in Versickerungsmulden - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (westl. Teil der Erweiterungsfläche)  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubbäumen und Gehölzpflanzungen an westlicher Siedlungskante  <u>Immissionsschutz:</u> Zum BP „Siedlung am Wasserfließ“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotenzial überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4)	○		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschfunktionen	○		
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von Flächen eines landwirtschaftlichen Altstandortes Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten)	○		
<b>Mensch</b>	Immissionskonflikt (Verkehrslärm L791)	○		
<b>Sachgüter</b>	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		○		

◌ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ◐ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

Name: Zossen Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich Art: Lfd.-Nr. 23 (W) Größe: 2,31 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 1,39 ha		Darstellung im FNP 	Bestand Biotoptypen 
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme von Offenflächen eines ehemaligen Sportplatzes (Biotopwert 3), Tangierung von großkronigen Baumbeständen, der Allee der L 791 und Wald, Offenlandbrüterpotenzial, Nahrungsflächen, benachbarte Brut- und Horststandorte (Kranich), potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen, grenzt an FFH-Gebiet „Niederung der Notte bei Zossen“ und LSG „Notte-Niederung“	⊙/●	X
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotenzial, überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4), südlicher Teil: Erdkalkniederdermoor aus Carbonattorf über Sand (8)	○/⊙	X
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden, geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre, südlich angrenzender Entwässerungsgraben	⊙	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Grün- und Freiflächen und schadstofffilternden Gehölzen mit einer lufthygienischen Ausgleichsfunktion (mittleren Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	○	
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von durchgrüneten Flächen im Siedlungsbereich mit hoher Erlebniswirksamkeit, Besucherlenkung in sensiblem Raum	⊙	
<b>Mensch</b>	Immissionskonflikt (Verkehrslärm L791)	⊙	
<b>Sach-güter</b>	-	.	
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙/●*	
* - Das Eingriffspotenzial ist dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden (siehe FFH-Vorprüfung).			
<sup>z</sup> : . - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff			

<b>Name: Zossen</b> Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich <b>Art: Lfd.-Nr. 24 (W)</b> <b>Größe: 0,3 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,18 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland (Biotopwert 3), Offenlandbrüterpotenzial, Alleebäume der B 96	○		- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) für potenzielle Offenlandbrüter - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - Erhalt der Alleebäume - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Aufwertung von Bodenfunktionen durch Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (unter der Hochspannungsleitung)  <b>Immissionsschutz:</b> 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.
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden mit geringem Ertragspotenzial, podsolige Braunerden aus Sand (2)	○		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und mit hoher Wasserdurchlässigkeit, sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis max. 1 Jahr	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Belastung durch Verkehrsemissionen der B 96 (Lärm)	○		
<b>Landschaftsbild</b>	Umgestaltung von Flächen des offenlandgeprägten Orts- und Landschaftsbildes geringer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, Beeinträchtigung durch Hochspannungsfreileitung	.		
<b>Mensch</b>	Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen	○		
<b>Sachgüter</b>	-	.		
<b>Gesamtbewertung</b>		○		

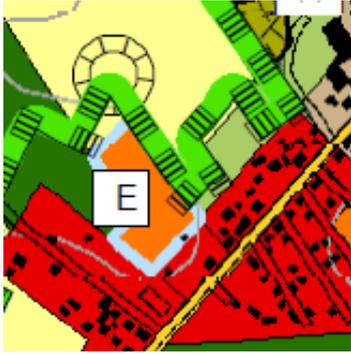
<sup>z</sup>: . - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ○ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

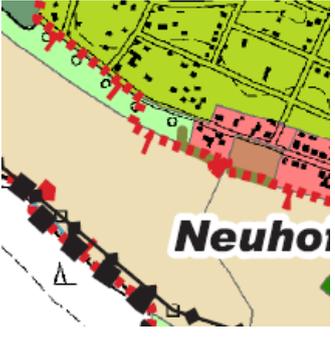
<b>Name: OT Schöneiche</b> östlicher Bereich der Telzer Straße <b>Art: Lfd.-Nr. 26 (W)</b> <b>Größe: 1,11 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 		<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	<u>Vermeidung/Minderung</u>	
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland, Gärten und Grabeland (Biotopwert 3), Offenlandbrüterpotenzial, Baumreihe an der Telzer Straße	○		- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden	
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit und hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation, Regosole aus Flugsand (1)	○		- Erhalt der Baumreihe an der Telzer Straße - Verwendung versickerungsfähiger Beläge	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss, sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr, künstlicher Entwässerungsgraben Muckergraben	○		- grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers - Einhaltung des Gewässerrandstreifenschutzes nach § 38 WHG	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha auf Freiflächen in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○		<b><u>Ausgleich/Ersatz:</u></b> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubbäumen - Aufwertung von Bodenfunktionen durch Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche	
<b>Landchaftsbild</b>	Umgestaltung von Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen	○			
<b>Mensch</b>	Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrsimmissionen	○		<b><u>Immissionsschutz:</u></b> Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind im nachgeordneten Verfahren dringend zu prüfen.	
<b>Sachgüter</b>	Mögliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals Nr. 130727	○			
<b>Gesamtbewertung</b>		○			
<sup>z</sup> : - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ○ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					

<p><b>Name: OT Wünsdorf</b>                  Cottbuser Straße, östlich  <b>Art: Lfd.-Nr. 29 (W)</b>  <b>Größe: 0,84 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,6</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,50 ha</b>  <b>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 
---	--	---

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	
<b>A+L</b>	Verdichtung oder Umgestaltung von Flächen des Erwerbsgartenbaues, teilweise bebaut und von Gartenland (Biotopwert 3)	•		<b>Bei ausschließlicher FNP-Korrektur liegt kein Eingriff vor.</b>
<b>Boden</b>	Überbauung von maximal 0,50 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2)	•		
<b>Wasser</b>	Überbauung von maximal 0,50 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Lage in Trinkwasserschutzzone III B	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung von maximal 0,50 ha lufthygienisch wirksamer Grünstrukturen (mittlerer Bedeutung)	•		
<b>Land-schafts-bild</b>	Verdichtung von Grünstrukturen innerhalb von Siedlungsflächen	•		
<b>Mensch</b>	-	•		
<b>Sach-güter</b>	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		•		

<sup>z</sup>: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

<b>Name: OT Wünsdorf</b> Wünsdorfer Waldweg <b>Art: Lfd.-Nr. 30 (S)</b> <b>Größe: ca. 1,26 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,2</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,50 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung eines Altkiefernforstes (Biotopwert 3) mit einzelner Bebauung, teilflächig Wald nach LWaldG (WF 3100 lokaler Klimaschutzwald), Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen, LSG angrenzend	⊙	-	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden  - Erhalt von Altbäumen  - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers  <u><b>Ausgleich/Ersatz:</b></u> - Erstaufforstung
<b>Boden</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial, podsolige Regosole aus Flugsand (1)	⊙	-	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss, sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr	⊙	-	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen	⊙	-	
<b>Land-schaftsbild</b>	Umgestaltung eines Altkiefernforsts zu Erholungsflächen im Wald	•	-	
<b>Mensch</b>	-	•		
<b>Sach-güter</b>	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙	•	
<sup>z</sup> : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

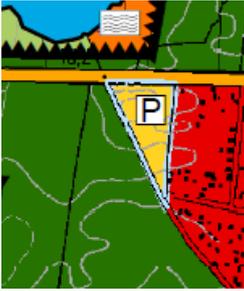
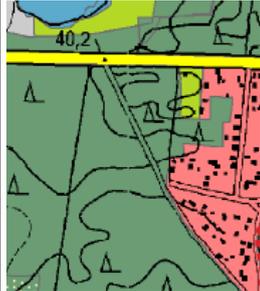
<b>Name: GT Neuhof</b> Joachimstraße, südlich <b>Art: Lfd.-Nr. 33 (W)</b> <b>Größe: ca. 0,65 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,39 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Frischwiesen (05110, Biotopwert 3), flächige Gehölzstruktur westlich der vorhandenen Bebauung, Baumreihe entlang der Joachimstraße, Potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandlebensraumes, angrenzendes LSG	⊙	-	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) für potenzielle Offenlandbewohner - sparsamer Umgang mit Grund und Boden
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Erdniedermoor aus Torf über Sand (7)	⊙	-	- Erhalt von vorhandenen Gehölzen und Baumreihen
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B	○	-	- Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Sammlung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasser-rückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○	-	<b>Ausgleich/Ersatz:</b>
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von strukturiertem Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen	⊙	-	- Pflanzung von Heckenstrukturen entlang der neuen Siedlungskante im Süden
<b>Mensch</b>	-	•		
<b>Sach-güter</b>	Mögliche Beeinträchtigung des Bodendenk-mals Nr. 130737	○		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙	•	
<sup>z</sup> : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<b>Name: OT Lindenbrück</b> Lindenbrücker Chaussee, westlich <b>Art: Lfd.-Nr. 34 (S)</b> <b>Größe: ca. 1,23 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,2</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,49 ha</b>	<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 
--	--	---

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Teilfläche: Wald nach LWaldG (Wald in Wasserschutzgebieten WF 1203) westlich angrenzendes Areal mit flächigen Hochstaudenfluren feuchter Standorte	⊙	X	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden  - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers  - Erhalt von Altbäumen  <b><u>Ausgleich/Ersatz:</u></b> - Erstaufforstung
<b>Boden</b>	Überbauung maximal 0,49 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2)	○	-	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B	○	-	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen	⊙	-	
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung eines Altkiefernforstes zu Erholungsflächen im Wald	•	-	
<b>Mensch</b>	-	•		
<b>Sach-güter</b>	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		

<sup>z</sup>: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

<b>Name: OT Lindenbrück</b> Lindenbrücker Chaussee, östlich <b>Art: Lfd.-Nr. 35 (W)</b> <b>Größe: ca. 0,05 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,03 ha</b> <b>vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	vorhandene Baugenehmigung erfordert FNP-Korrektur
<b>A+L</b>	Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotoptwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen	•	-	
<b>Boden</b>	Überbauung maximal 0,03 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2)	•	-	
<b>Wasser</b>	Verdichtung von maximal 0,03 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B	•	-	
<b>Klima, Luft</b>	Verdichtung von maximal 0,03 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen	•	-	
<b>Land-schafts-bild</b>	Siedlungserweiterung am Kiefernforstrand mittlerer Erlebniswirksamkeit	•	-	
<b>Mensch</b>	-	•		
<b>Sach-güter</b>	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		•		
☐ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<b>Name: OT Horstfelde</b> südlich der Schünower Straße <b>Art: Lfd.-Nr. 40 (V)</b> <b>Größe: 2,22 ha</b> <b>angenommene GRZ: -</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 2,22 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen	⊙	X	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Aufwertung von Boden durch Anpflanzung von Laubbäumen z. B. - zwischen den Stellplätzen - an der Horstfelder Dorfstraße (Nähe Friedhof) - Ersatzaufforstung - Ausbildung eines Waldrandes entlang der Ostseite des Parkplatzes und einer Baumhecke entlang der Nordseite des Parkplatzes
<b>Boden</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 2,00 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial, podsolige Regosole aus Flugsand (1)	⊙		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 2,0 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss, geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 2,00 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen Lufthygienische Vorbelastung durch B 246	⊙		
<b>Land-schaftsbild</b>	Umgestaltung des waldgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, bestehende Vorbelastung durch Bundesstraße B 246 (Lärm)	○		
<b>Mensch</b>	-	.		
<b>Sachgüter</b>	-	.		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		
<sup>z</sup> : . - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

<b>Name: OT Horstfelde</b> südlich der Schünower Straße <b>Art: Lfd.-Nr. 42 (M)</b> <b>Größe: 0,23 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,6</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,18 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Hier liegt eine FNP-Korrektur vor Dennoch sollte im B-Planverfahren auf folgendes geachtet werden: <u>Vermeidung/Minderung</u> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Umgang bzw. Berücksichtigung des Niederschlagswassers  <u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Beachtung der HVE
A+L	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von bebauten Gebieten Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen	○		
Boden	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,18 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial, podsolige Regosole aus Flugsand (1)	○		
Wasser	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,18 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss, geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○		
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha im bioklimatisch belasteten Siedlungsbereich	○		
Land-schafts-bild	Umgestaltung und Überplanung im Siedlungsbereich, sonstige Nutzng	○		
Mensch	Mögliche Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm (Saalower Straße)	○		
Sach-güter	-	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		○		
<sup>z</sup> : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurde ausschließlich für die Darstellungen des FNP durchgeführt, die erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben können. So wurden die verschiedenen Bauflächen, die eine zukünftige Versiegelung vor allem an den Siedlungsrandern vorbereiten, untersucht. Die bewertenden Fakten über die jeweiligen Schutzgüter – Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter – basieren auf dem Landschaftsplan und dessen Fortschreibung der Stadt Zossen, der zur Ermittlung des Umweltzustandes auf verschiedene Kartenwerke, Fachgutachten, Internetrecherchen, übergeordnete Planungen, wie z.B. den Landschaftsrahmenplan von Teltow-Fläming, zurückgegriffen hat.

Um die Gesamtempfindlichkeit der Siedlungserweiterungsfläche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu bestimmen, wurden die Schutzgüter durch die bewertende Einstufung in ein Wertstufenmodell miteinander vergleichbar gemacht. Zur Beurteilung dieser Wertstufen wurden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE (April 2009) berücksichtigt. Dort werden Anregungen zu Planungsmethodik, Kompensationserfordernissen, Anforderungen zur Sicherung und Kontrolle von Kompensationsmaßnahmen und Hinweise zur Bevorratung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich/Ersatz (Kompensation) gegeben, die in ihrer Detailschärfe vor allem für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen sind.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes war Voraussetzung für die Einschätzung, welche Umweltauswirkungen die Überbauung in ihren angenommenen unterschiedlichen Ausmaßen (max. versiegelbare Grundflächen der jeweiligen neuen Bauflächen) mit sich bringt.

Diese erheblichen, als Eingriffe in Natur und Landschaft definierten Umweltauswirkungen, müssen gemäß §§ 13-18 BNatSchG sowie § 1a (3) BauGB und gemäß § 8 LWaldG kompensiert werden. Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nur generalisiert und überschlüssig abgehandelt werden.

Während der Aufstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen wurde der Kompensationsflächenbedarf ermittelt. Damit wurde sichergestellt, dass ausreichend geeignete Flächen für die Kompensation von Eingriffen, die auf der Grundlage des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurden. Erst in den nachgeschalteten und konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanverfahren kann der tatsächliche Kompensationsbedarf in Form von konkreten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen formuliert werden.

Auf Grundlage des Landschaftsplanes und dessen Fortschreibung gibt der Umweltbericht generalisierte Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Mögliche Kompensationsmaßnahmen wurden im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im FNP dargestellt.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben

Die Biotopkartierung erfolgte auf Ebene des Landschaftsplans maximal im Maßstab 1:10.000 und entsprechend generalisiert ohne pflanzensoziologische Differenzierung. Diese ist jedoch für die Definition einiger nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG geschützter Biotope erforderlich. Insofern handelt es sich bei der Darstellung von geschützten Biotopen grundsätzlich um Verdachtsflächen, die bei Betroffenheit im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitpläne genauer zu untersuchen sind.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Flächennutzungsplan zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch die nachgeschalteten verbindlichen Bauleitpläne ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzuschreiben. Die für jeden Bebauungsplan durchzuführende Umweltprüfung konkretisiert, aktualisiert und überprüft die für den FNP vorgenommene Umweltprüfung. Vor allem aber können erst auf dieser Planungsebene die spezifischen Überwachungserfordernisse eines Plangebiets erkannt werden. Dementsprechend dienen die auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans festgelegten Überwachungsmaßnahmen zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Ziel des Umweltberichtes ist es, im Rahmen der Umweltprüfung voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Er soll u. a. durch die öffentliche Auslegung die Öffentlichkeit über die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Vorhaben informieren und den Bürgern und Bürgerinnen Gelegenheit zur Äußerung geben. Der Umweltbericht setzt sich mit Belangen der Umwelt auseinander. So werden hier außer den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter auch Umweltaspekte wie Art und Menge an Emissionen und die Ver- und Entsorgung betrachtet.

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

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

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

numfeld und auf die Wohn- bzw. Standortqualität bzgl. Lärm und anderer Immissionen. Die Erholungseignung im Wohnumfeld verschlechtert sich hauptsächlich nur dort, wo stark befahrene Straßen an geplante Bauflächen mit Wohnnutzung angrenzen. In den anderen Fällen verändert sich an den Faktoren, die zur Erholungseignung beitragen, nichts oder nur wenig.

Eine sehr wichtige Maßnahme zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die durch die Gemeinde geleistet werden kann, ist die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die während der Ausführung der Bauleitpläne eintreten können. Damit sind unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und es können geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Viele Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Umweltauswirkung dienen mehreren Schutzgütern. So dient beispielsweise eine Eingrünung einer Bebauung der Lärm- und Schadstoffminderung, dem Orts- und Landschaftsbild, der Schaffung von Lebens- und Bruträumen u. s. w.

## **5 Abkürzungen und rechtliche Grundlagen**

### **Abkürzungen**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBergG	Bundesberggesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
kV	Kilovolt
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWaldG	Landeswaldgesetz
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
SPA	Special Protected Area
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

## 6 Quellen

**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 Gesetzes 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)

**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.

**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).

Stadt Zossen

Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme  
Waldparkplatz Horstfelde

Abschlussbericht

**SVU**Dresden

**Titel:** Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme  
Waldparkplatz Horstfelde

**Auftraggeber:** Stadt Zossen

**Auftragnehmer:** SVU Dresden  
Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger  
Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld  
Wachsbleichstraße 25, 01067 Dresden  
Fon: 0351-422 11 96,  
Fax: 0351-422 11 98  
Mail: [info@svu-dresden.de](mailto:info@svu-dresden.de)  
Web: [www.svu-dresden.de](http://www.svu-dresden.de)

**Verfasser:** Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld

**Stand:** 11. März 2022

## Inhalt

Abbildungsverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	4
1    Veranlassung und Zielstellung	5
2    Bestandssituation	5
3    Geplante Entwicklungen	7
4    Rahmenbedingungen für die Betrachtungen	8
5    Verkehrsplanerische Betrachtungen / Empfehlungen	9
6    Weitere Verkehrsplanerische Hinweise	11
Literaturverzeichnis	12

## Abbildungsverzeichnis

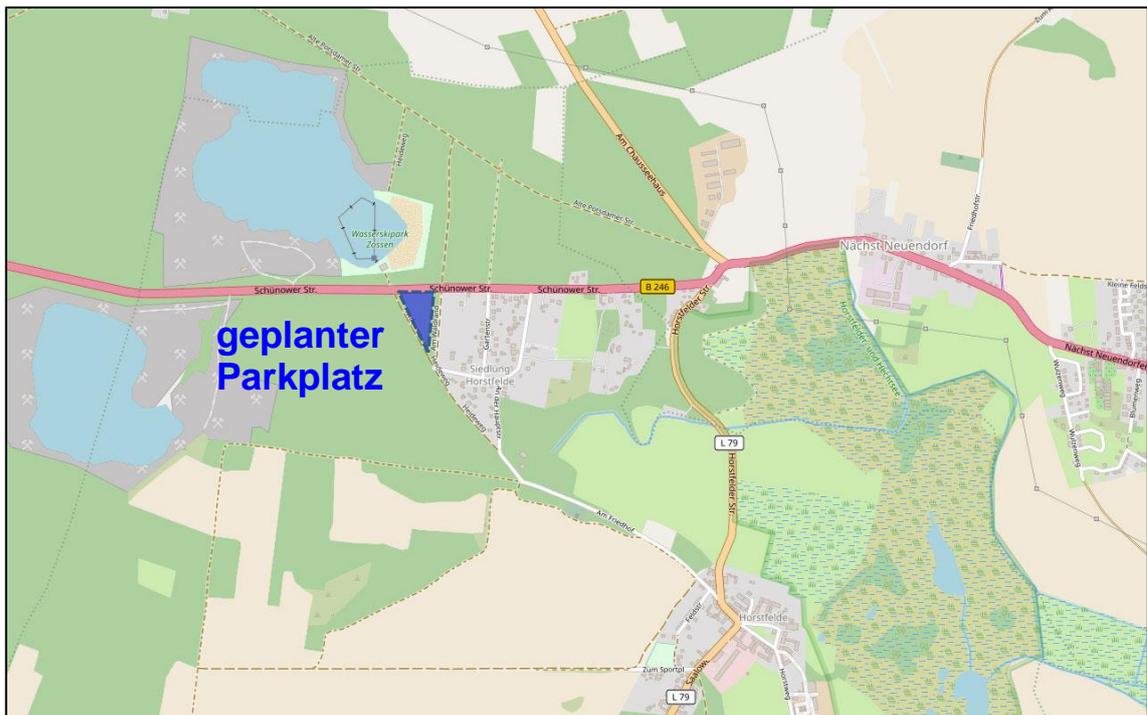
ABB. 1: ÜBERSICHTSLAGEPLAN ZUR LAGE DES GEPLANTEN BAUGEBIETES.....	5
ABB. 2: BESTANDSSITUATION SCHÜNOWER STRAßE (B 246).....	6
ABB. 3: STÄDTEBAULICHES GRUNDKONZEPT PARKPLATZ HORSTFELDE.....	7
ABB. 4: SKIZZE QUERUNGSHILFE WALDPARKPLATZ – STRANDBAD HORSTFELDE .....	10
ABB. 5: SKIZZE FREIZUHALTENDE SICHTFELDER BEI TEMPO 50 .....	11

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ERA	Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen
ES	Erschließungsstraßen
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
HS	angebaute Hauptverkehrsstraßen
Kfz	Kraftfahrzeug
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RAL	Richtlinien für die Anlage von Landstraßen
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
RIN	Richtlinien für die Integrierte Netzgestaltung
StVO	Straßenverkehrsordnung
SVZ	Straßenverkehrszählung
VS	anbaufreie Hauptverkehrsstraßen
VwV	Verwaltungsvorschrift

# 1 Veranlassung und Zielstellung

Am westlichen Rand der Siedlung Horstfelde ist durch die Stadt Zossen südlich der B 246 der Neubau eines Parkplatzes geplant (siehe Abb. 1). Im Rahmen der verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme soll geprüft werden, welche Maßnahmen erforderlich sind, um einen sicheren Zugang zur nördlich der Bundesstraße gelegenen Kiesgrube gewährleisten zu können.



**Abb. 1:** Übersichtslageplan zur Lage des geplanten Baugebietes

Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (bearbeitet)  
<http://www.openstreetmap.org/> bzw.  
<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>

Hierzu sind die Bestandssituation, die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen sowie die zu berücksichtigenden planerischen Aspekte zusammenzufassen. Anschließend ist eine verkehrsplanerische Bewertung bzw. Gesamteinschätzung der Rahmenbedingungen für die Verknüpfung zwischen Parkplatz und Kiesgrube vorzunehmen. Hierbei ist die Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen zu diskutieren.

## 2 Bestandssituation

Der Parkplatz bzw. die Kiesgrube befinden sich im Verlauf der Schünower Straße (B 246) unmittelbar westlich der Siedlung Horstfelde. Die Bundesstraße fungiert als Querverbindung zwischen BAB 13 und B 101. Gleichzeitig verbindet sie die Stadt Zossen mit Trebbin. Der betrachtete Teilabschnitt befindet sich zwischen den Ortsteilen Nächst Neuendorf und Schünow. In dessen Verlauf wird die Siedlung Horst-

felde nördlich durch die B 246 tangiert. Verschiedene Grundstücke grenzen an die Hauptverkehrsstraße an bzw. sind über diese erschlossen. Im Bestand ist die Bundesstraße nicht Bestandteil der Ortslage. Die Ortseingangstafeln befinden sich jeweils in den Nebennetzzufahrten (Gartenstraße, An der Hauptstraße).

Im Verlauf der Bundesstraße sind keine gesonderten Anlagen für den Fuß- und Radverkehr vorhanden (siehe Abb. 2). In Fahrtrichtung Osten ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 60 km/h begrenzt. In Fahrtrichtung Westen sind aktuell 70 km/h zulässig. Gesonderte Aufstellflächen für abbiegende Fahrzeuge existieren nicht.



**Abb. 2:** Bestandssituation Schünower Straße (B 246)

Bezüglich der Verkehrsaufkommen liegen für den Teilabschnitt in Höhe der Kiesgrube keine Ortskonkreten Informationen vor. Die nächstgelegene Zählstelle der

Straßenverkehrszählung, SVZ (LGB, 2015) findet sich in der Ortslage Nächst Neuen-  
dorf. Hier wurde im Jahr 2015 im Zuge der B 246 ein Verkehrsaufkommen von 5.529  
Kfz/24h mit einem Schwerververkehrsanteil von ca. 9 % erfasst. Angesichts der zwi-  
schen der Zählstelle und der Siedlung Horstfelde kreuzenden bzw. abzweigenden L  
79, welche u. a. als Hauptverbindung von und nach Ludwigsfelde fungiert, ist im Be-  
reich des geplanten Parkplatzes von deutlich geringeren Verkehrsaufkommen aus-  
zugehen.

Im Verlauf des Teilabschnittes der Bundesstraße existiert keine Bushaltestelle. Die  
hier verkehrenden Busse bedienen jedoch eine Haltestelle innerhalb der Siedlung  
Horstfelde im Straßenzug An der Hauptstraße. Der Zugang zur Kiesgrube ist über  
die Bundesstraße ca. 550 m entfernt. Allerdings existiert hier, wie bereits beschrie-  
ben kein Gehweg. Durch das Nebennetz beträgt die Entfernung ca. 750 m.

Der östliche Teil der Kiesgrube beherbergt das Strandbad Horstfelde sowie eine  
Wasserskianlage. Im Einfahrtbereich befindet sich aktuell ein kleiner Parkplatz  
nördlich der Bundesstraße (siehe Abb. 2 unten). Dieser wird allerdings den aktuellen  
und zukünftigen Anforderungen nicht gerecht.

### 3 Geplante Entwicklungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Waldparkplatz Horstfelde“ ist auf dem Flurstück  
14 sowie auf Teilflächen des Flurstückes 221 der Flur 1 der Gemarkung Horstfelde  
die Errichtung eines Parkplatzes geplant (siehe Abb. 3). Dieser soll über eine Zufahrt  
direkt von der B 246 aus erschlossen werden.



## 4 Rahmenbedingungen für die Betrachtungen

Für die Planung von Straßen existieren in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen folgende unterschiedliche Planungsrichtlinien:

RASt 06      Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (FGSV, 2006)

RAL          Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (FGSV, 2012)

Als Grundlage für die nachfolgenden verkehrsplanerischen Betrachtungen ist zu klären, im Anwendungsbereich welcher Richtlinie die Untersuchungen sowie die anschließenden Planungen zu erfolgen haben.

In den RAL wird einleitend festgehalten:

„Landstraßen im Sinne dieser Richtlinien sind anbaufreie einbahnige Straßen [...] außerhalb bebauter Gebiete“ (FGSV, 2012)

In den RASt 06 heißt es ebenfalls einleitend:

„Diese Richtlinien behandeln den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen sowie angebauter Hauptverkehrsstraßen und anbaufreier Hauptverkehrsstraßen mit plangleichen Knotenpunkten und gelten damit für die Kategoriegruppen VS, HS, ES der „Richtlinien für die Integrierte Netzgestaltung“ (RIN).“ (FGSV, 2006)

Weiterhin wird in den RASt 06 festgehalten:

„Die Kategoriegruppe VS umfasst anbaufreie Straßen im Vorfeld und innerhalb bebauter Gebiete. [...] Nur ein geringer Teil der Bebauung wird unmittelbar von der Straße erschlossen. [...] Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Vorfeld bebauter Gebiete vorzugsweise 70 km/h und innerhalb bebauter Gebiete überwiegen 50 km/h.“ (FGSV, 2006)

Eine Definition bezüglich der Lage innerhalb bzw. im Vorfeld bebauter Gebiete erfolgt in den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung, RIN:

„Ein Netzabschnitt gilt als innerhalb bebauter Gebiete liegend, wenn für den Straßenbenutzer die Bebauung als zusammenhängend erscheint. Das ist in der Regel dann gegeben, wenn die angrenzenden Gebäude auf mindestens der Hälfte des Abschnittes (Summe beider Richtungen) weniger als 50 m von der Straße entfernt sind.

Ein Netzabschnitt gilt als im Vorfeld bebauter Gebiete liegend, wenn für den Straßennutzer die Bebauung als locker zusammenhängend interpretiert wird. Dies ist in der Regel dann gegeben, wenn die Straße aufgrund der Bebauung in dichter Folge mit dem übrigen Straßennetz verknüpft ist.“ (FGSV, 2008)

Dies ist bereits im Bestand gegeben und wird mit Einrichtung des Waldparkplatzes noch zusätzlich verstärkt. Entsprechend ist aus gutachterlicher Sicht eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (FGSV, 2006) vorzunehmen.

## 5 Verkehrsplanerische Betrachtungen / Empfehlungen

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. Konkret ist zu klären, ob und in welcher Form eine zusätzliche Querungshilfe erforderlich ist.

Hinsichtlich der Notwendigkeit von Querungseinrichtungen wird in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen festgehalten:

„Überquerungsanlagen sind notwendig, wenn

- ausgeprägter Überquerungsbedarf vorliegt,
- die Verkehrsstärke mehr als 1000 Kfz/h im Querschnitt beträgt und die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt oder
- die Verkehrsstärke mehr als 500 Kfz/h im Querschnitt beträgt und die zulässige Höchstgeschwindigkeit über 50 km/h liegt.

Überquerungsanlagen sind unabhängig von den Belastungen sinnvoll und zu empfehlen, wenn regelmäßig mit schutzbedürftigen Fußgängern, wie z. B. Kindern und älteren Menschen zu rechnen ist.“ (FGSV, 2006)

Zwar werden im Bereich des Waldparkplatzes die Schwellwerte 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 Heideweges zu berücksichtigen.

Entsprechend ist aus verkehrsplanerischer Sicht die Anlage einer gesonderten Überquerungsanlage in Form einer Mittelinsel zu empfehlen (siehe Abb. 4).

Die Einrichtung eines Fußgängerüberweges ist nicht möglich und eine zusätzliche Signalisierung der Querungsstelle angesichts der Verkehrsaufkommen sowie der guten Sichtbedingungen nicht notwendig.

Für die Mittelinsel ist eine Breite von mindestens 3,00 m besser 3,50 m zu empfehlen. 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 gemäß RAS 06 mindestens 4,00 m betragen.

Die erforderliche Verzeihungslänge errechnet sich unter Berücksichtigung der Breite der Mittelinsel sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wie folgt:

$$l_z = V_{zul} * \sqrt{\frac{i}{3}}$$

mit:  $l_z$  Verzeihungsstrecke

$V_{zul}$  zulässige Höchstgeschwindigkeit

$i$  Verbreiterungsmaß

Bei einer symmetrischen Verziehung und einer Breite der Insel von 3,50 m würden sich entsprechend folgende Verziehungslängen ergeben:

50 km/h      38 m

60 km/h      46 m

70 km/h      53 m

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

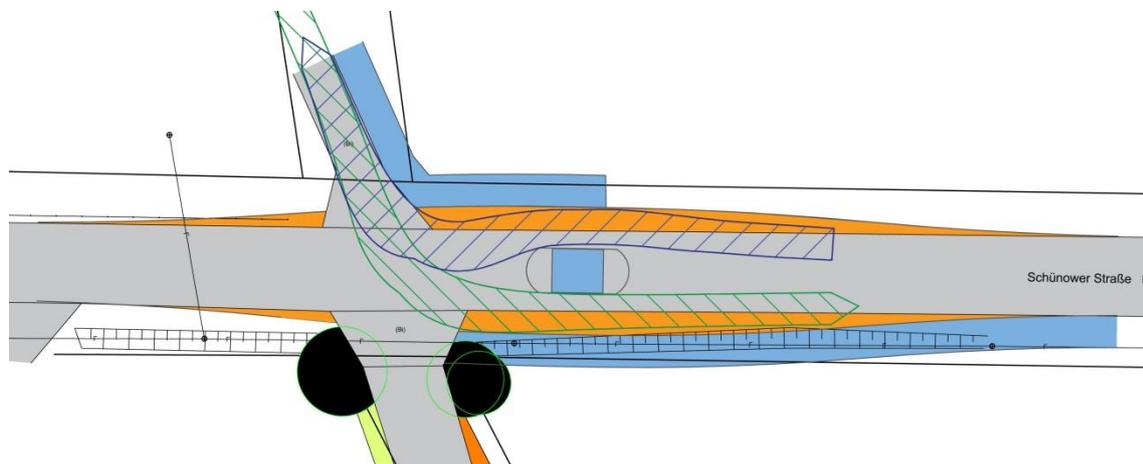
Allerdings sind bei der Anordnung der Mittelinsel zusätzlich die Wechselwirkungen mit den Sichtverhältnissen und Schleppkurven für den Verkehr aus den Nebennetzzufahrten zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (FGSV, 2006) folgende Sichtweiten zu gewährleisten:

50 km/h      70 m

60 km/h      85 m

70 km/h      110 m

Aufgrund der Überschneidung mit der Verziehung im Vorfeld der Mittelinsel ist entsprechend sicherzustellen, dass die notwendigen Sichtfelder freigehalten werden (siehe Abb. 5).

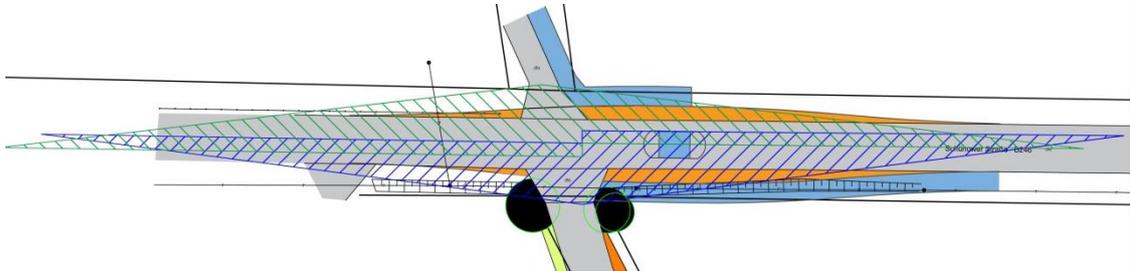


**Abb. 4:** Skizze Querungshilfe Waldparkplatz – Strandbad Horstfelde  
Schleppkurve: 3-achsiges Müllfahrzeug

Hinsichtlich des Geschwindigkeitsniveaus ist die aktuell bestehende Außerortssituation zu hinterfragen. In der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) wird zur Anordnung der Ortstafeln folgendes ausgeführt:

„Die Zeichen sind ohne Rücksicht auf Gemeindegrenze und Straßenbaulast in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die ge-

geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden.“ (Bundesrepublik Deutschland, 2001 in der Fassung vom 8.11.2021)



**Abb. 5:** Skizze freizuhaltenen Sichtfelder bei Tempo 50

Bereits heute werden verschiedene Grundstücke der Siedlung Horstfelde über die Bundesstraße erschlossen. Auch die Erschließung des Parkplatzes wird zukünftig von der Bundesstraße aus erfolgen. Entsprechend wäre beginnend am Heideweg eine Einbindung der Bundesstraße in die Ortslage aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll und zu empfehlen.

Damit reduzieren sich sowohl die erforderlichen Verziehungslängen als auch die notwendigen Sichtweiten deutlich .

## 6 Weitere Verkehrsplanerische Hinweise

Unabhängig vom geplanten Waldparkplatz Bedarf es für die Ortsverbindungsabschnitte der B 246 zwischen Siedlung Horstfelde und Schünow sowie Schünow und Nunsdorf eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges. Für den Radverkehr besteht eine besondere Netzbedeutung. Diese ergibt sich aus dem Freizeitverkehr zum Strandbad Horstfelde sowie der Bedeutung für den Schülerverkehr. Unter Nutzung der Bundesstraße befindet sich die Geschwister-Scholl-Schule ca. 5,7 km von Schünow entfernt. Bis nach Nunsdorf sind es ca. 8,6 km.

Die daraus resultierenden Anforderungen sind bei der Gestaltung der Mittelinsel zu berücksichtigen. Gegebenenfalls kann diese perspektivisch zur Anbindung des außerorts anschließenden Zweirichtungsradweges dienen.

Bei den weiteren Planungen sollte die Möglichkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich des Strandbades geprüft werden. Damit können die Rahmenbedingungen für die bestehende sowie die Flexibilität für die zukünftige ÖPNV-Anbindung deutlich verbessert werden.

## Literaturverzeichnis

- Bundesrepublik Deutschland. (2001 in der Fassung vom 8.11.2021). *Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) BAnz AT 15.11.2021 B1*. [https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund\\_26012001\\_S3236420014.htm](https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26012001_S3236420014.htm) (zuletzt abgerufen 13.12.2021): Bundesrepublik Deutschland.
- FGSV. (2006). *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)*. Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- FGSV. (2008). *Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN)*. Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.
- FGSV. (2012). *Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL)*. Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.
- IDAS. (2021). *Bebauungsplan Waldparkplatz Horstfelde - Vorentwurf*. im Auftrag der Stadt Zossen: IDAS Planungsgesellschaft mbH.
- LGB. (2015). *STRASSENNETZVIEWER Zählstellenbereiche & Verkehrsstärke*. <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/strassennetz/?projection=EPSG:25833&center=366692.7255797925,5806594.837640174&zoom=0&bglayer=1&layers=520> (zuletzt abgerufen 09.03.2022): Land Brandenburg Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg.



# INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK

## Lärmimmissionsprognose

Parkplatzanlage

Bau- und Raumakustik  
Schallimmissionsschutz  
Thermische Bauphysik  
Energieberatung  
Feuchteschutz  
Brandschutz

Beratende Ingenieure VBI

Prüfsachverständige für  
Energetische Gebäudeplanung  
Schallschutz

Prüfingenieur für Bandschutz VPI

Anerkannte VMPA-  
Schallschutzprüfstelle  
nach DIN 4109

Bekanntgegebene Messstelle  
nach § 29b BImSchG  
Akkreditiert nach  
DIN EN ISO/IEC 17025  
für die Ermittlung von Geräuschen



**Bauvorhaben :** **Bebauungsplan**  
"Waldparkplatz Horstfelde  
Stadt Zossen - OT Horstfelde

**Auftraggeber :** Stadt Zossen  
SG Bauleitplanung  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

**Auftragsdatum :** 28.03.2022

**Auftragsnummer :** 22-057-J

**Bearbeiter :** Dipl.-Ing. (FH) Lars Jackisch

**Datum Bericht :** 10.06.2022

Diese Ausarbeitung umfasst 12 Seiten und 2 Anlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag und Sachverhalt.....	3
2. Örtliche Verhältnisse.....	4
3. Grundlagen.....	4
3.1 Planunterlagen.....	4
3.2 Sonstige Grundlagen.....	4
4. Berechnungs- und Bewertungsmethodik.....	4
5. Nachweisorte und Anforderungen.....	8
6. Emissionsdaten - Stellplatzanlage.....	8
6.1 Parkvorgänge.....	8
6.2 Heideweg.....	9
7. Immissionssituation und Bewertung.....	10
7. Zusammenfassung und Hinweise.....	11
Literaturverzeichnis.....	12

## ANLAGEN

### Anlage 1:

- Bild 1    Bebauungsplanauszug
- Bild 2    Übersichtslageplan - städtebauliches Konzept
- Bild 3    Lageplan und Nachweisorte

### Anlage 2:

- Tabelle 1    Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel, Parkverkehrslärm
- Bild 1    Schallimmissionsraster Beurteilungspegel Tag, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4m
- Bild 2    Schallimmissionsraster Beurteilungspegel Nacht, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4m

## 1. Auftrag und Sachverhalt

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans "Waldparkplatz Horstfelde" der Stadt Zossen OT Horstfelde ist eine Lärmimmissionsprognose für den Betrieb der Parkplatzanlage beizubringen. Der Bebauungsplan legt in seiner Gliederung eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz, eine öffentliche Straßenfläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwahl fest.

Nach § 1 BauGB /2/ sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

§ 1 BauGB /2/ verpflichtet die Städte und Gemeinden, diese Aspekte des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen.

Die im Rahmen des akustischen Gutachtens vorgenommene Beurteilung dient der Aufklärung von schalltechnischen Sachverhalten als Grundlage für pflichtgemäße Ermessungsentscheidungen durch den Planungsverantwortlichen. Ergebnisabhängig ist in der Planung über die Aufnahme von Festsetzungen zu entscheiden oder Möglichkeiten einer Konfliktbewältigung in einer nachgeordneten Entscheidungsebene im Bedarfsfalle zu beschreiben.

Das Gutachten hat sich dabei mit Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche außerhalb des Plangebietes auseinander zu setzen, schutzbedürftige Bereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht geplant. Im vorliegenden Fall ist die Verkehrslärmbelastung aus dem geplanten Parkplatzbetrieb sowie dem Heideweg zu bewerten.

Für Parkplatzanlagen gelten nutzungsabhängig unterschiedliche Richtwerte für Lärmimmissionen. Grundsätzlich wird zwischen öffentlich-rechtlichen und gewerblich zuordenbaren Parkplatzanlagen unterschieden. Entscheidend für die Einstufung ist die Nutzung, d.h. ist die Nutzung öffentlich oder hat sie den Charakter einer gewerblichen Zuordnung. Eigentumsformen sind für diese Einschätzung nicht entscheidend. Nach der Nutzungsbeschreibung des Auftraggebers ist die zu beurteilende Parkplatzanlage immissionsschutzrechtlich eine öffentlich-rechtlich genutzte Anlage mit entsprechender Widmung.

Die Art der Nutzung lässt eine Geräuschsituation erwarten, die in ihrem Charakter einem gewöhnlich betriebenen P+R-Parkplatz entspricht und keine besonderen Auffälligkeitsmerkmale aufweist.

Mit diesem Sachverhalt wird aus sachverständiger Sicht ein Berechnungsverfahren gewählt, welches für öffentliche Parkplätze üblicherweise angewendet wird und welches den gegenwärtigen Stand der Erkenntnisse der akustischen Quellenabbildung berücksichtigt.

Die Lärmimmissionsprognose ist für eine öffentlich-rechtliche Nutzung der Stellplatzanlage nach der 16. BImSchV zu erstellen.

Erkennbare Konflikte werden benannt und Konfliktlösungsansätze auf der Bebauungsplanebene oder für die nachfolgende Objektplanung hinweislich beschrieben.

## 2. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich südlich der B246 und wird von dieser erschlossen. Auf der öffentlichen Parkfläche werden 499 Pkw- und 18 Caravan-Stellplätze eingeordnet. Im westlichen Bereich der Planfläche ist der Heideweg als Zuwegung für die Wohnbebauung als öffentliche Straßenfläche gegeben. Am westlichen Rand des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand (mindestens 3,5 m) eingeordnet.

Östlich und südöstlich des Plangebietes grenzen Wohnbebauungen an.

## 3. Grundlagen

### 3.1 Planunterlagen

[1] Bebauungsplan " Waldparkplatz Horstfelde der Stadt Zossen OT Horstfelde, Vorentwurf, 10.12.2021, IDAS Planungsgesellschaft mbH

### 3.2 Sonstige Grundlagen

[A] Verkehrszahlen, Parkplatznutzung, Stadt Zossen, 01.06.2022

[B] Gebietseinstufung, Stadt Zossen, 12.04.2022

## 4. Berechnungs- und Bewertungsmethodik

Nach § 41 BImSchG /1/ muss bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Straße bzw. von Parkplätzen sichergestellt werden, dass durch Verkehrsgeräusche keine schädigenden Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (aktiver Schallschutz). Dies gilt nach § 41 (2) BImSchG /1/ nicht, wenn die Kosten der Schutzmaßnahme unverhältnismäßig zu dem angestrebten Schutzzweck sind. Dazu besteht insbesondere Veranlassung, wenn dem Bau von Lärmschutzvorrichtungen außerdem Gründe der Stadtbild- oder Landschaftsgestaltung bzw. des Landschaftsschutzes entgegenstehen.

In der Verkehrslärmschutzverordnung sind schallschutzauslösende Kriterien festgelegt. 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.

Unterbleibt bei Überschreitung der Grenzwerte die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Straße bzw. dem Parkplatz oder reicht diese für einen vollständigen Schutz nicht aus, hat der Eigentümer

eines betroffenen Gebäudes nach § 42 BImSchG /1/ Anspruch auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Anlagen in Höhe der erbrachten notwendigen Aufwendungen (passiver Schallschutz).

Hierzu gibt die 24. BImSchV /9/ die Ermittlung sowie Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume an den baulichen Anlagen vor. Der Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen wird in einer Vereinbarung zwischen dem Straßenbaustraßenverkehrsbesitzer und dem Eigentümer festgelegt. Bei Überschreitung des zutreffenden Immissionsgrenzwertes am Tage kann eine weitere Entschädigung in Geld als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien und Terrassen sowie unbebauten Außenwohnbereichen in Frage kommen. Die Wahl der Schallschutzmaßnahmen wird von dem Planungsverantwortlichen unter Beachtung bautechnischer und wirtschaftlicher Belange und nach Abwägung mit sonstigen Belangen getroffen.

### Stellplatzanlagen

Die Verkehrslärmemissionen und die Verkehrslärmimmissionen sind gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung /7/ grundsätzlich zu berechnen. Als Berechnungsmethode wird die Parkplatzlärmstudie /6/ herangezogen, da sie gegenüber den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" /8/ das detailliertere und genauere Rechenverfahren darstellt. Die Beurteilung des Verkehrslärms aus öffentlichen Straßen stellt auf einen Mittelungspegel und auf einen Beurteilungszeitraum von 8/16 Stunden im Nacht-/Tageszeitraum ab. Zuschläge für besondere Lästigkeitswirkungen (Impuls- und Tonhaltigkeit) sowie ein Maximalpegelkriterium kennt die 16. BImSchV im Gegensatz zur TA Lärm nicht.

Die Berechnung erfolgt mit dem zusammengefassten Verfahren nach der Parkplatzlärmstudie Bayern /6/ mit:

$$L_W^* = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \cdot \lg(B \cdot N) - 10 \cdot \lg(S/1 \text{ m}^2) \text{ in dB(A)}$$

$L_W^*$  = Flächenbezogener Schallleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz

$L_{W0}$  = 63 dB(A) = Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P + R-Parkplatz

$K_{PA}$  = Zuschlag für die Parkplatzart

$K_D$  = Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs

$$2,5 \lg(f \cdot B - 9) \text{ dB(A)} ; f \cdot B > 10 \text{ Stellplätze}$$

f = hier in der Parkplatzwechselzahl enthalten

$K_I$  = Zuschlag für das Taktmaximalverfahren (Impulszuschlag)

$K_{Stro}$  = Zuschlag für die Parkplatzoberfläche

N = Bewegungshäufigkeit

B = Bezugsgröße Stellplatzanzahl

S = Gesamtfläche des Parkplatzes

### An- / Abfahrverkehr

Die Schallemissionen aus der Zu- und Abfahrt auf den Parkplatz sind im Ansatz des Parkverkehrs (zusammengefasstes Verfahren) enthalten.

### Heideweg

Die Schallemissionen aus dem Verkehr auf dem Heideweg werden nach der RLS-19 /8/ wie nachstehend ermittelt:

### Emissionsmodell

Das Emissionsmodell kennt 3 verschiedene Fahrzeugarten, für die ein Grundwert  $L_{w0}$  geschwindigkeitsabhängig eingeführt ist.

Aus dem Grundwert  $L_{w0}$  wird für jede Fahrzeugart der Schalleistungspegel  $L_w$  mit bis zu 4 additiven Größen wie folgt gebildet.

$$L_{W,FzG}(v_{FzG}) = L_{W0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LN,FzG}(g, v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb}, w)$$

$L_{W0,FzG}(v_{FzG})$  = Grundwert für den Schalleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit  $v_{FzG}$

$D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$  = Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit  $v_{FzG}$

$D_{LN,FzG}(v_{FzG})$  = Korrektur für die Längsneigung  $g$  der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit  $v_{FzG}$

$D_{K,KT}(x)$  = Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abh. von der Entfernung zum Knotenpunkt  $x$

$D_{refl}(h_{Beb}, w)$  = Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe  $h_{Beb}$  und den Abstand der reflektierenden Flächen  $w$

### Ausbreitungsmodell

Das Ausbreitungsmodell legt das Teilstückverfahren zu Grunde und bildet für jede Fahrtrichtung eine eigene Quelllinie. Für die Quelllinien werden längenbezogene Schalleistungspegel  $L'_w$  mit nachstehendem Modell generiert und in das Ausbreitungsmodell eingeführt.

$$L'_w = 10 \cdot \lg[M] + 10 \cdot \lg \left[ \frac{100 - p_1 - p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Pkw}(v_{Pkw})}}{v_{Pkw}} \right] +$$
$$\frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw1}(v_{Lkw1})}}{v_{Lkw1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw2}(v_{Lkw2})}}{v_{Lkw2}} - 30$$

mit

- M = stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in Kfz/h  
L<sub>W,FzG</sub> (v<sub>FzG</sub>) = Schalleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwindigkeit v<sub>FzG</sub>  
v<sub>FzG</sub> = Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h  
p<sub>1</sub> = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %  
p<sub>2</sub> = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %

Im Schallausbreitungsmodell wird die Dämpfung D<sub>A</sub> auf dem Ausbreitungsweg, die Pegelminderung durch geometrische Divergenz D<sub>div</sub>, durch Luftdämpfung D<sub>atm</sub>, durch Bodendämpfung D<sub>gr</sub> und durch Abschirmung D<sub>z</sub> berücksichtigt. Reflexionen erster und zweiter Ordnung sind modellabhängig zu beachten.

Letztendlich wird der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> aus der energetischen Summe über die Schalleinträge aller Fahrstreifenabschnitte L'<sub>r</sub> mit nachstehendem Grundzusammenhang gebildet:

$$L_r = 10 \cdot \lg [10^{0,1 \cdot L'_r}]$$

mit

- L'<sub>r</sub> = Beurteilungspegel für die Schalleinträge aller Fahrstreifen in dB

wobei sich L'<sub>r</sub> wie nachstehend ergibt:

$$L'_r = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1 \cdot \{L_{W',i} + 10 \cdot \lg[l_i] - D_{A,i} - D_{RV1,i} - D_{RV2,i}\}}$$

mit

- L<sub>W',i</sub> = längenbezogener Schalleistungspegel des Fahrstreifenabschnitts i in dB  
l<sub>i</sub> = Länge des Fahrstreifenabschnitts in m  
D<sub>A,i</sub> = Dämpfung bei der Schallausbreitung vom Fahrstreifenabschnitt i zum Immissionsort in dB  
D<sub>RV1,i</sub> = anzusetzender Reflexionsverlust bei der ersten Reflexion für das Fahrstreifenabschnitt i in dB (nur bei Spiegelschallquellen)  
D<sub>RV2,i</sub> = anzusetzender Reflexionsverlust bei der zweiten Reflexion für das Fahrstreifenabschnitt i in dB (nur bei Spiegelschallquellen)

## 5. Nachweisorte und Anforderungen

Die östlich und südöstlich angrenzende Wohnbebauung ist als Wohngebiet eingestuft. Als Nachweisorte werden mögliche Bauflächen in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze des Wohngebietes gewählt.

Tabelle 1 Nachweisorte und Anforderungen – 16. BImSchV

Nr.	Immissionsort	Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV [dB(A)] (IGW)		Klassifikation
		Tag 06.00 - 22.00 Uhr	Nacht 22.00 - 06.00 Uhr	
IO 1	Wohnbaufläche Nord	59	49	WA
IO 2	Wohnbaufläche Mitte	59	49	WA
IO 3	Wohnbaufläche Süd	59	49	WA

WA: Allgemeines Wohngebiet

## 6. Emissionsdaten - Stellplatzanlage

Zum derzeitigen Planungsstand liegt ein städtebauliches Konzept des Park & Ride Parkplatzes mit insgesamt 417 Stellplätzen vor. Für den Parkplatz wird ein zweifacher Stellplatzwechsel am Tag angenommen, welcher ca. 1000 anfahrenen Pkw entspricht. Dabei werden zwei Zufahrten und eine Abfahrt im Tageszeitraum sowie eine Abfahrt in der Nacht bei Veranstaltungen angenommen. Es wird das zusammengefasste Verfahren nach der Parkplatzlärmstudie /6/ angesetzt.

### 6.1 Parkvorgänge

- Stellplatzanzahl: n = 417
- Beurteilungszeitraum: 16 Stunden für den Tag (06:00 - 22:00 Uhr)  
8 Stunden für die Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
- Bewegungshäufigkeit:  $N_{\text{Tag}} = 0,188$  Bewegungen / (STPL x Std.)  
in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr  
 $N_{\text{Nacht}} = 0,125$  Bewegungen / (STPL x Std.)  
in der Zeit von 22:00 - 06:00 Uhr
- Parkplatzart  $K_{\text{PA}}$ : hier 0 dB für P+R-Plätze
- Impulszuschlag  $K_I$ : hier 4 dB
- Kiesdeckschicht  $K_{\text{Stro}}$  2,5 dB

(Es wird gegenüber der Asphaltdeckschicht höhere Emissionsansatz für die überwiegende Kiesdeckschicht gewählt)

## 6.2 Heideweg

Die Verkehrsbelastung auf dem Heideweg wird durch die Gemeinde Zossen auf DTV  $\approx 30$  Kfz/Tag geschätzt [A]. Für eine spätere Entwicklung wird ein auf der sicheren Seite liegend höherer Ansatz von DTV = 100 Kfz/Tag in das Prognosemodell eingeführt. Die Anteile der Fahrzeuggruppen LKW1 und LKW2 werden gemäß der RLS 19 für die Straßenkategorie Gemeindestraßen angesetzt.

Für die Tag-Nacht-Verteilung des Lkw-Anteils werden die Standardwerte der RLS 19 für Gemeindestraßen genutzt.

Nachstehende Ansätze sind zusammengefasst in die Prognoserechnung eingeführt.

Tabelle 2 Verkehrstechnische Annahmen - Heideweg

		Heideweg
Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke DTV		100 KFZ/Tag
Lkw-Anteile	Lkw1 $p_{1T,N}$	3 % / 3 %
Tag/Nacht	Lkw2 $p_{2T,N}$	4 % / 4 %
Korrekturwert für die Bauart der Straßenoberfläche $D_{StrO}$		Kiesdeckschicht (nach Parkplatzlärmstudie) 2,5 dB
Zulässige Höchstgeschwindigkeiten $v_{PKW/LKW}$ Tag/Nacht		30 km/h / 30 km/h
Steigung und Gefälle		$\leq 5$ %
Lichtsignalanlage		keine

## 7. Immissionssituation und Bewertung

Die prognostizierte Immissionssituation aus dem zu erwartenden Betrieb der Stellplatzanlage sowie dem Heideweg ist in der Anlage 2 in Form von Tabellen und in Form von Schallimmissionsrastern dargestellt. Der zu erwartende Stellplatzbetrieb ist durch die unter Pkt. 6 beschriebene Betriebsweise und den damit verbundenen Emissionsansätzen gekennzeichnet. In der Anlage 2 Tabelle 1 sind die berechneten Ergebnisse zum Beurteilungspegel für die Stellplatzanlage und dem Heideweg dokumentiert.

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 mit maximal  $L_{r,A} = 47$  dB am Tag und mit maximal  $L_{r,A} = 46$  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.

Nachstehende Tabelle 3 gibt zur Beurteilungspegelsituation einen Überblick.

Tabelle 3 Berechnungsergebnisse zum Beurteilungspegel - Stellplatzanlage/Heideweg

Immissionsort		IGW		Beurteilungspegel	
Nr.	Bezeichnung	Tag	Nacht	Tag EG / 1.OG	Nacht EG / 1.OG
IO 1	Wohnbaufläche Nord	59	49	43 / 47	41 / 45
IO 2	Wohnbaufläche Mitte	59	49	44 / 47	42 / 46
IO 3	Wohnbaufläche Süd	59	49	43 / 46	41 / 44

IGW: Immissionsgrenzwert

Alle Gesamtpegel sind nach Vorgabe der 16.BImSchV mathematisch aufgerundet angegeben.

## 7. Zusammenfassung und Hinweise

Für das Vorhaben Erstellung des Bebauungsplans "Waldparkplatz Horstfelde" der Stadt Zossen OT Horstfelde wurde nachgewiesen, dass die geltenden Anforderungen zum Schallimmissionsschutz für den relevanten angrenzenden Nachbarschaftsbereich eingehalten sind.

Die unter Punkt 5 benannten Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung für den Neubau von Parkplätzen sind (mit großen Reserven im Tageszeitraum) eingehalten.

Aus sachverständiger Sicht sind die genehmigungsrelevanten Voraussetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes gegeben.

Eine endgültige Beurteilung obliegt der zuständigen prüfenden Behörde.

### Hinweis

Für das Prognosemodell wurde ein P+R-Parkplatz nach der Parkplatzlärmstudie angenommen.

Bei zukünftigen Veranstaltungen und einem Abgang der Besucher im Nachtzeitraum kann mit einer, dem P+R-Parkplatz gegenüber, erhöhten Auffälligkeit durch Kommunikation gerechnet werden, welche die Parkplatzlärmstudie mit einem Zuschlag  $K_{PA} = 3 \text{ dB}$  für z.B. Parkplätze an Gaststätten berücksichtigt. Die Einhaltung des geltenden Immissionsgrenzwertes in der Nacht ist damit aber immer noch gegeben.

Dipl.-Ing. Reinhard Jackisch  
von der IHK Cottbus  
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bauakustik und Schallimmissionsschutz  
Bauaufsichtlich anerkannter Prüfsachverständiger für Schallschutz  
stv. Leiter der akkreditierten Messstelle nach § 29b BImSchG

Dipl.-Ing. (FH) Lars Jackisch  
Projektingenieur Akustik

## Literaturverzeichnis

- /1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der aktuellen Fassung
- /2/ Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- /3/ IMMI Programmsystem zur rechnergestützten Lärmprognose, Wölfel, Meßsysteme Software GmbH & Co., Höchberg
- /4/ BauNVO - Baunutzungsverordnung, 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung
- /5/ DIN ISO 9613-2, Ausgabe: 1999-10, Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)
- /6/ Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, 2007
- /7/ 16. BImSchV - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung in der aktuellen Fassung
- /8/ RLS-19, Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019
- /9/ 24. BImSchV, Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung, 1997
- /10/ Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 - Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes, Bundesministerium für Verkehr

## Anlage 1

- Bild 1 Bebauungsplanauszug
- Bild 2 Übersichtslageplan - städtebauliches Konzept
- Bild 3 Lageplan und Nachweisorte

Bild 1 Bebauungsplanauszug



Bild 2 Übersichtslageplan - städtebauliches Konzept

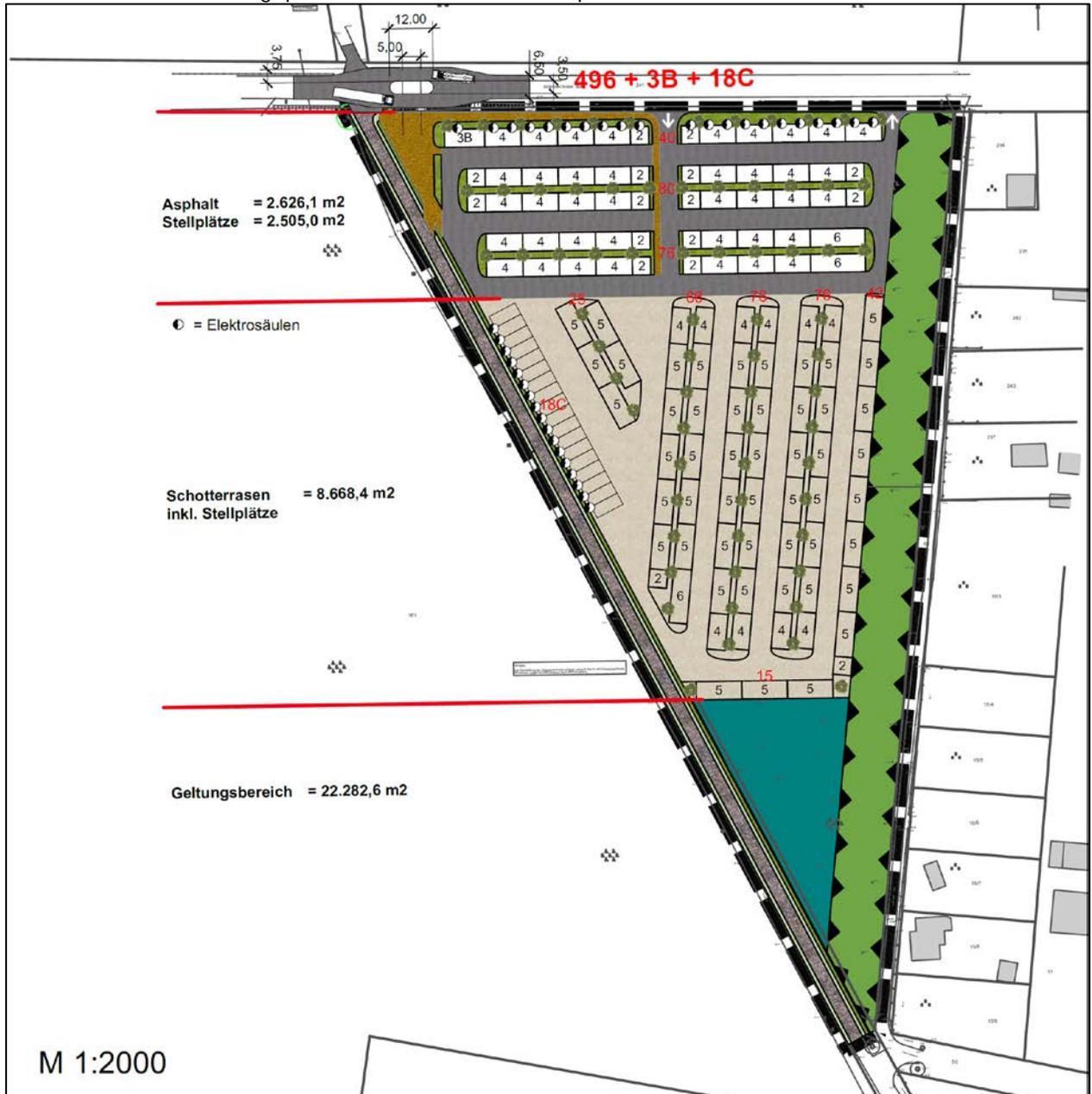
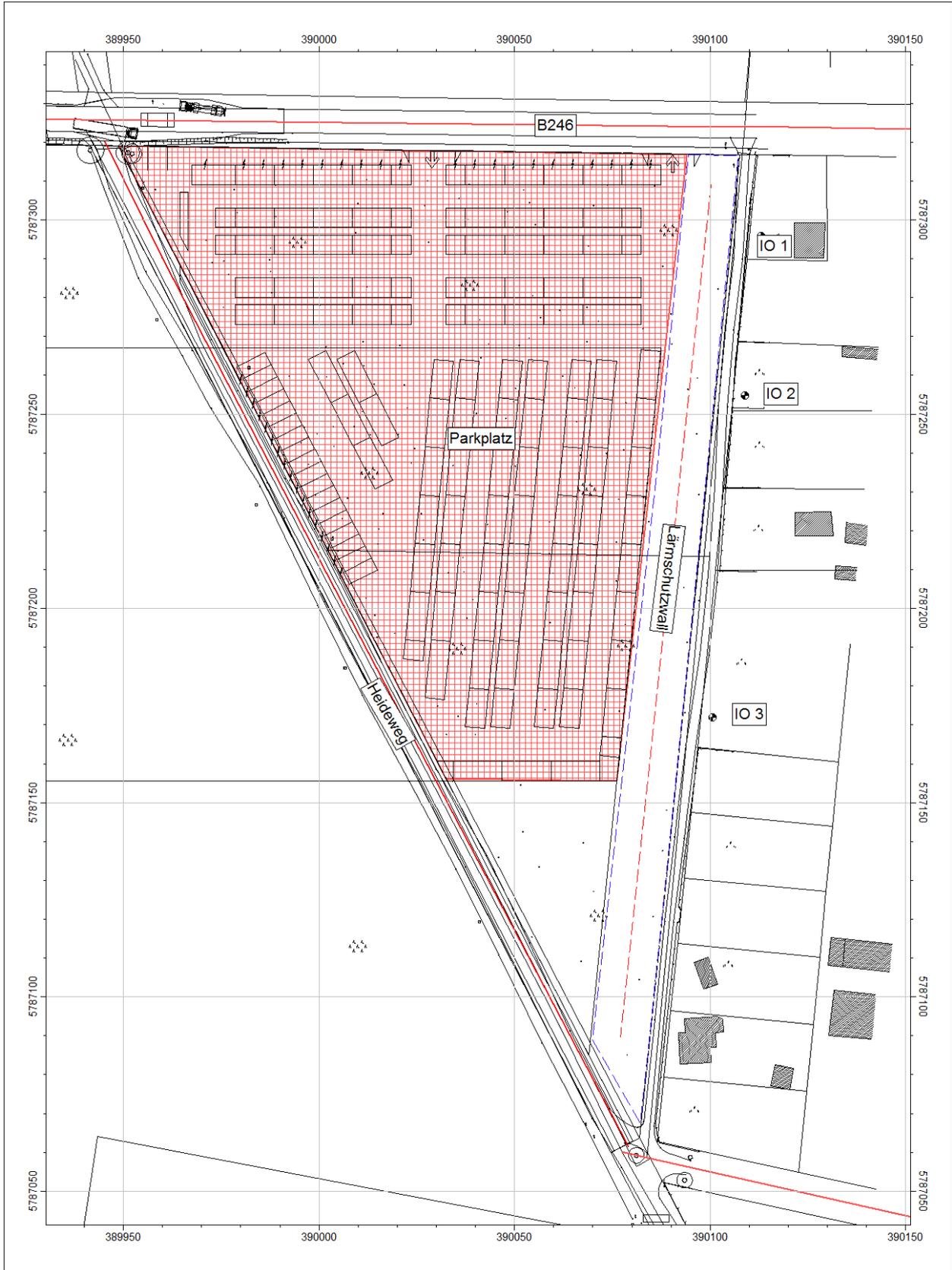


Bild 3 Lageplan und Nachweisorte



## Anlage 2

Tabelle 1	Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel, Parkverkehrslärm,
Bild 1	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m
Bild 2	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m

Tabelle 1 Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel, Parkverkehrslärm

Mittlere Liste »		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 16. BImSchV (2021)			
IPkt002 »	IO 1 EG	Verkehr			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz Pkw	42.6	42.6	40.9	40.9
SR19001 »	Heideweg	28.1	42.8	20.5	40.9
	Summe		42.8		40.9

IPkt003 »	IO 1 OG	Verkehr			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz Pkw	46.0	46.0	44.2	44.2
SR19001 »	Heideweg	29.5	46.1	21.9	44.2
	Summe		46.1		44.2

IPkt004 »	IO 2 EG	Verkehr			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz Pkw	43.4	43.4	41.6	41.6
SR19001 »	Heideweg	29.1	43.5	21.5	41.6
	Summe		43.5		41.6

IPkt005 »	IO 2 OG	Verkehr			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz Pkw	46.8	46.8	45.0	45.0
SR19001 »	Heideweg	31.1	46.9	23.5	45.1
	Summe		46.9		45.1

IPkt006 »	IO 3 EG	Verkehr			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz Pkw	42.2	42.2	40.4	40.4
SR19001 »	Heideweg	30.8	42.5	23.2	40.5
	Summe		42.5		40.5

IPkt007 »	IO 3 OG	Verkehr			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz Pkw	45.5	45.5	43.8	43.8
SR19001 »	Heideweg	34.5	45.9	26.9	43.8
	Summe		45.9		43.8

Bild 1 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m

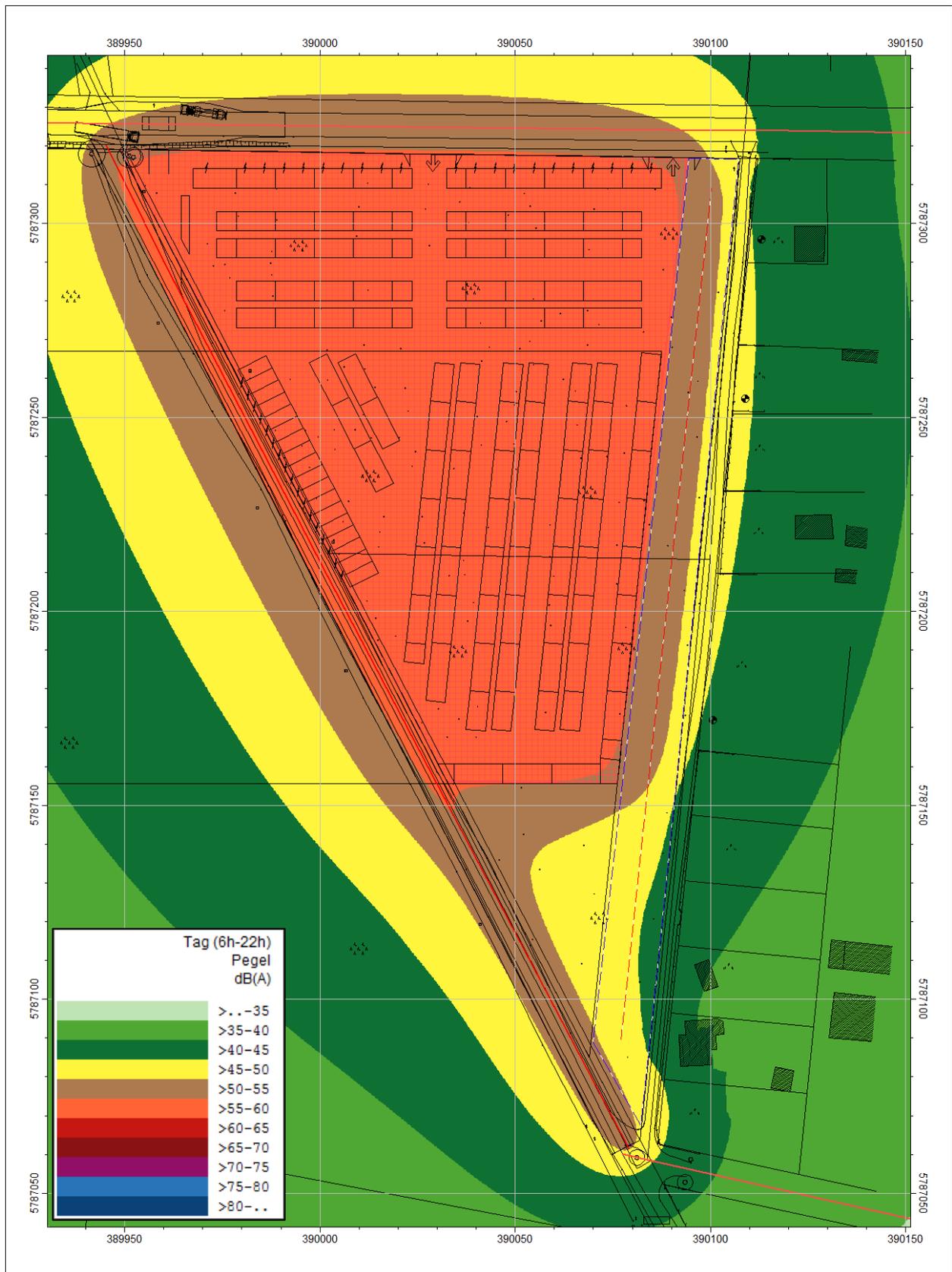
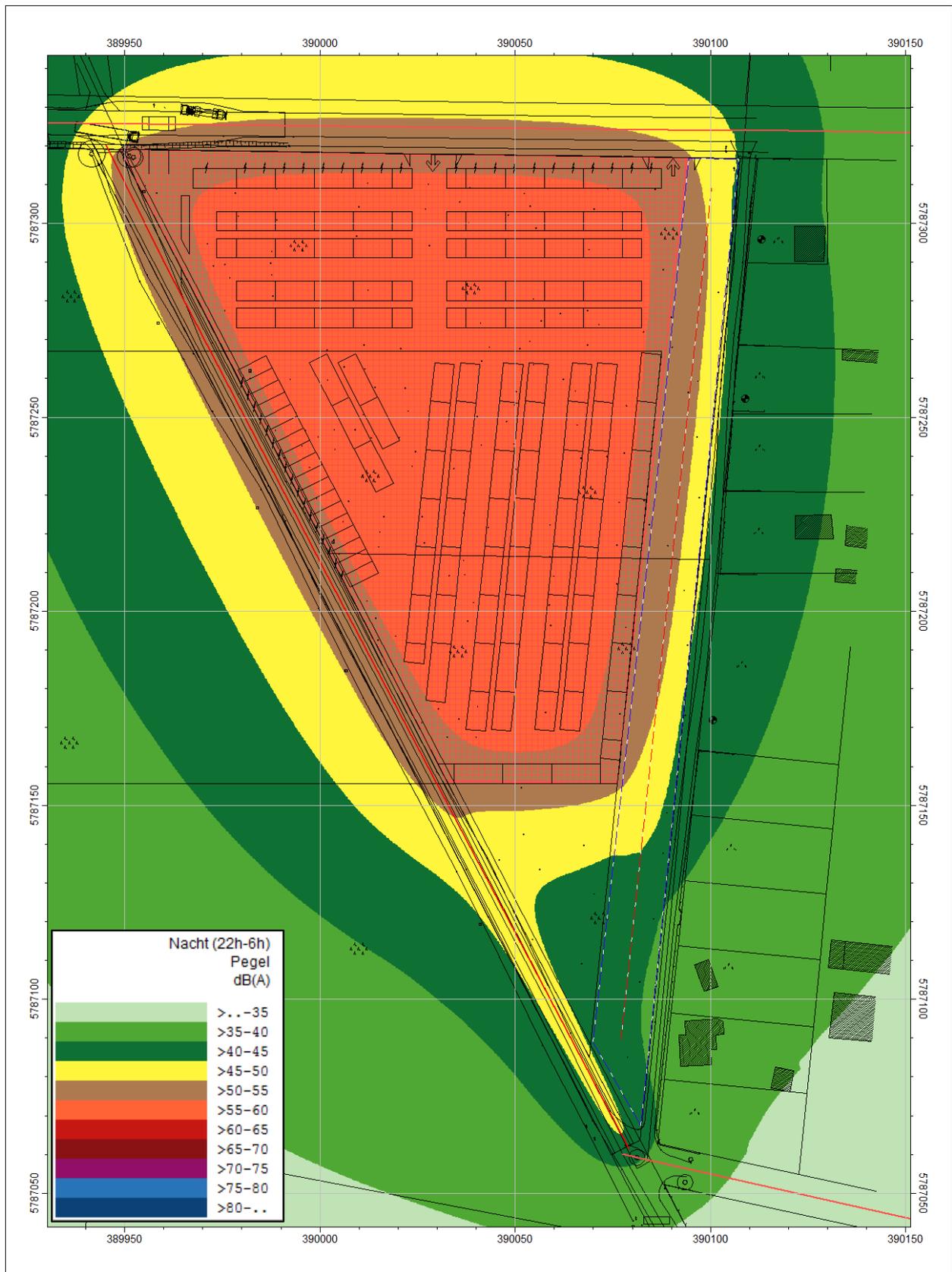


Bild 2 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Parkverkehrslärm, Referenzebene 4 m



**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durch Anschreiben vom 08.02.2023

Fristende: 24.03.2023

<b>1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 21.03.2023</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b>
<b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</li> <li>• Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr.35)</li> <li>• Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)</li> <li>• Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, im Internet aufrufbar unter <a href="https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/">https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/</a></li> </ul>	<b>Die rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen und wurden im Planverfahren beachtet.</b>
<b>Bindungswirkung</b> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	<b>Die Bindungswirkung wird zur Kenntnis genommen.</b> Die relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden im Planverfahren ermittelt und beachtet.
<b>Hinweise</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die</li> </ul>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang.

<p>Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir bitten, <b>Beteiligungen</b> gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, <b>Mitteilungen über das Inkrafttreten</b> von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die <b>Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen</b> (E-Mail oder Download-Link) und dafür <b>ausschließlich unser Referatspostfach</b> zu nutzen:  <a href="mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de">gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de</a>.</li> <li>• Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf</a>.</li> </ul>	
---	--

2. Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming vom 08.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>Formale Hinweise</b>            Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p>In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit</p>	<p><b>Die formalen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>            Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>§ 2 Abs. 3 RegBKPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägung- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.</p> <p>Die Satzung über den sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2022 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</p>	
<p><b>Regionalplanerische Belange</b>  <u>Wohnbauflächen:</u>          Die Wohnbauflächen 5, 8, 14, 18, 21, 23, 24, 29, 33 und 35 befinden sich nach dem Entwurf des Regionalplans 3.0 in Vorbehaltsgebieten Siedlung. Es besteht Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung. Die Wohnbaufläche 41 befindet sich östlich im Vorbehaltsgebiet Siedlung und grenzt westlich an den Freiraumverbund nach Ziel 6.2. des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Auf die Zuständigkeit der Landesplanungsbehörde wird hingewiesen. Für die Wohnbauflächen 9, 16 und 26 sind im Entwurf des Regionalplans 3.0 keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.</p> <p><u>Mischbauflächen:</u>          Die gemischte Baufläche 20 befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. Es besteht Übereinstimmung mit den Belangen der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang, da zum einen die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 21.03.2023) und zum anderen entweder die Belange der Regionalplanung eingehalten oder nicht betroffen sind.</p>

<p>Regionalplanung.</p> <p><u>Sonderbauflächen:</u>        Für die Sonderbauflächen 6, 11 und 40 sind keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung sind nicht berührt. Die Sonderbaufläche „Erholung“ 344 und 30 (teilweise) befinden sich in Vorbehaltsgebieten Siedlung. Die dort beabsichtigten Siedlungserweiterungen stehen in Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung.</p>	
---	--

<b>3. Landesamt für Umwelt vom 21.03.2023</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Kein Abwägungsbelang.</b></p>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>1. <u>Planungsgrundsatz</u>          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.</p> <p>Für gewachsene Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelage auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 1. Planungsgrundsatz:          Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2. Sachstand-Allgemein:          Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 3. Stellungnahme:          Für die Flächen in <b>Dabendorf</b>, hier 1 bis 7, bestehen von Seiten des LfU keine grundsätzlichen Einwendungen.          Für die Änderungsfläche 5 wird im Bebauungsplanverfahren bzw. auf nachgeordneter Planungsebene die detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes in Aussicht gestellt.          Daher bestehen für die Flächen 1 bis 7 hier Zustimmung. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.</p> <p>2. <u>Sachstand-Allgemein</u> Anlass der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist die 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen. Mit der vorliegenden Planung werden insgesamt 39 Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen dargestellt. Der Großteil der Änderungsflächen wird als neue Wohnbauflächen ausgewiesen.</p> <p>Tabelle 1 Ist- und Soll-Darstellung mit der 3.Änderung gem. Begründung</p>	<p>Das gleiche gilt für die Änderungsflächen innerhalb der <b>Kernstadt Zossen</b> (Flächen 8, 9, 16, 18, 19, 20, 23, 24 und 25). Für die Flächen 23 und 24 sind in der nachfolgenden Planungsebene die Lärmwirkungen vertiefend zu beachten.</p> <p>Für die Änderungsfläche 10 in <b>Glienick</b> ist in der nachfolgenden Planungsebene eine detaillierte Betrachtung und Darstellung der Auswirkungen dringend notwendig.</p> <p>Für die Änderungsfläche Nr. 11, 13, 40 und 42 in <b>Horstfelde</b> bestehen keine Bedenken. Für die Änderungsfläche 40 wird sich in der verbindlichen Bauleitplanung mit den Auswirkungen des Lärmes vertiefend auseinandergesetzt.</p> <p>Für die Änderungsflächen in <b>Nächst Neuendorf</b> 8, 9 und 14 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 26 in <b>Schöneiche</b> wird im Bebauungsplanverfahren bzw. auf nachgeordneter Planungsebene die detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes in Aussicht gestellt.</p> <p>Keine Bedenken für die Änderungsflächen in <b>Wünsdorf</b> (Fläche 29, 30). Das Gleiche gilt für die Flächen in <b>Neuhof</b> (Fläche 33) und in <b>Lindenbrück</b> (34 und 35).</p> <p>Insgesamt verweist das Landesamt für Umwelt auf die nachfolgende Planungsebene:</p> <p><i>„Die Errichtung neuer Wohnbauflächen/ gemischten Bauflächen im Einwirkungsbereich von (Verkehrs)Immissionen erfordert die Prüfung der schallschutztechnischen Erfordernisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren (auch bei Lückenbebauung) auf der Basis prognostischer Straßen- bzw. Schienenbelegungszahlen (Prognosezeitraum &gt;2030). Auf der nachgeordneten Planungsebene werden detailliertere Betrachtungen in Aussicht gestellt.“</i></p>
--	--

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

Fläche-Nr.:	Ist-Darstellung	Soll-darstellung mit der 3.Änderung	
1-4	entfällt		<p>Dies wird von Seiten der Stadt geteilt.            Insgesamt besteht dahingehend kein Abwägungsbelang für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, da das Landesamt für Umwelt der Planung folgt (Zustimmung).</p> <p>Zu 4. Fazit:            Kein Abwägungsbelang. Zustimmung der Planung.</p>
5	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
6	Fläche für Landwirtschaft	Verkehrsfläche „P+R“	
7	entfällt		
8	Sonderbaufläche „Erholung“	Wohnbaufläche	
9	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
10	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	
11	Fläche für Landwirtschaft	Sonderbaufläche „Solaranlagen“	
12	entfällt		
13	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	
14	Private Grünfläche	Wohnbaufläche	
15	entfällt		
16	Parkanlage	Wohnbaufläche	
17	entfällt		
18	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
19	entfällt		
20	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	
21	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
22	entfällt		
23	Fläche für Wald	Wohnbaufläche	
24	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
25	entfällt		
26	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
27	entfällt		
28	entfällt		

29	Fläche für Wald	Wohnbaufläche
30	Fläche für Wald	Sonderbaufläche „Erholung“
31	entfällt	
32	entfällt	
33	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche
34	Fläche für Wald	Sonderbaufläche „Erholung“
35	Fläche für Wald	Wohnbaufläche
36	entfällt	
37	entfällt	
38	entfällt	
39	entfällt	
40	Fläche für Wald	Verkehrsfläche für „Parkplatz“
41	Fläche für Landwirtschaft	Fläche für Wald
42	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 08.07.2022 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Im Verfahren der 3. Änderung wird auf einige Flächen verzichtet. Die Flächen 14, 40-42 werden in die 3. Änderung aufgenommen.

### 3. Stellungnahme

#### **Dabendorf**

Auf die Änderungsfläche Nr.1-4 und 7 im Gemeindeteil (GT) Dabendorf wird verzichtet. Die Änderungsfläche Nr. 41 wird ergänzt. Gegen die Änderungsfläche Nr. 41 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Änderungsflächen Nr. 5 liegt im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs. Sie wird verkleinert und lässt nur noch zwei Wohneinheiten zu. Die Begründung wurde um die Belange des Immissionsschutzes ergänzt. Im

Bebauungsplanverfahren bzw. auf nachgeordneter Planungsebene wird die detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes in Aussicht gestellt.

Auf den Flächen Nr. 6 ist der Bau einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P+R“ geplant. „Anlagen des Ruhenden Verkehrs“ (Parkplätze/Stellflächen) sind geeignet schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu verursachen. Die Bewertung des LfU aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in die Begründung übernommen.

#### **Zossen**

Auf die Änderungsfläche Nr.15 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 8, 9, 16, 18, 19, 20 und 25 bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Änderungsfläche Nr. 23 soll für Wohnzwecke genutzt werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Wohnen am Alten Sportplatz“ aufgestellt. Das Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen, eines Hundeplatzes und eines Betriebshofes. Nähere Betrachtungen auf der nachgeordneten Planungsebene sind erforderlich.

Die Änderungsfläche Nr. 24 liegt unmittelbar an der B 96. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. In der Begründung wird auf der nachgeordneten Planungsebene eine nähere Betrachtung der Immissionen in Aussicht gestellt.

#### **Glienick**

Die Änderungsfläche Nr. 10 dient der Arrondierung der Siedlungsstruktur. Es sind vier Wohneinheiten geplant. Mit der Fläche Nr. 10 erfolgt ein Lückenschluss zu der genehmigungsbedürftigen Motocrossanlage. Immissionskonflikte können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Betrachtungen und Darstellung der Auswirkungen sind dringend notwendig. Die Bewertung des LfU aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in die Begründung übernommen.

#### **Horstfelde**

Auf die Änderungsfläche Nr.12 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 11, 13 und 42 bestehen keine Bedenken.

Die Änderungsfläche Nr. 40 wird neu aufgenommen. Auf der nachgeordneten Planungsebene wird der Bebauungsplan „Waldparkplatz Horstfelde“ aufgestellt. Es sind rund 500 PKW Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Emissionen beauftragt. Gem. Gutachten ist die geplante Nutzung mit der östlichen Wohnnutzung (Einstufung als Allgemeines Wohngebiet) verträglich. Das Gutachten wurde seitens des LfU im Rahmen des FNP nicht auf Plausibilität geprüft. Auf S.1, Anlage1 des Gutachtens wird im Bebauungsplanauszug ein Lärmschutzwall dargestellt. Im Gutachten selbst erfolgt dazu keine weitere Erläuterung. Auf der nachgeordneten Planungsebene ist eine detaillierte Betrachtung des Sachverhaltens erforderlich.

#### **Nächst Neuendorf**

Auf die Änderungsfläche Nr.15 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 8 und 9 bestehen weiterhin keine Bedenken.

Die Änderungsfläche Nr. 14 wird wieder in die Planung aufgenommen. Der Beurteilung in der Begründung zu den Belangen des Immissionsschutzes wird grundsätzlich gefolgt.

#### **Schöneiche**

Die Änderungsfläche Nr. 26 liegt unmittelbar an der Durchgangsstraße. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. In der Begründung wird auf der nachgeordneten Planungsebene eine nähere Betrachtung der Immissionen in Aussicht gestellt.

#### **Wünsdorf**

Auf die Änderungsfläche Nr. 27 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 29, 30 bestehen weiterhin keine Bedenken.

#### **Neuhof**

Gegen die Änderungsfläche Nr. 33 bestehen keine Bedenken.

<p><b>Lindenbrück</b>                  Gegen die Änderungsflächen Nr. 34, 35 bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Nachgeordnete Planungsebene</b>                  Die Errichtung neuer Wohnbauflächen/ gemischten Bauflächen im Einwirkungsbereich von (Verkehrs)Immissionen erfordert die Prüfung der schallschutztechnischen Erfordernisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren (auch bei Lückenbebauung) auf der Basis prognostischer Straßen- bzw. Schienenbelegungszahlen (Prognosezeitraum &gt;2030). Auf der nachgeordneten Planungsebene werden detailliertere Betrachtungen in Aussicht gestellt.</p> <p>4. Fazit                  Die vorliegende Flächenplanung entspricht in den wesentlichen Grundsätzen dem § 50 BImSchG. Den Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird grundsätzlich gefolgt. Die Gebietsabstufung erfolgt weitgehend harmonisch.</p> <p>Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen und gegebenenfalls die Erstellung von Fachgutachten erforderlich. Der vorgelegten Planung wird nach aktuellem Kenntnisstand zugestimmt.</p>	
<p><b>Wasserwirtschaft</b>                  Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p><b>1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen</b>                  Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Flächennutzungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 08.07.2020 eine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Zu 1. Grundsätzliche Hinweis zu den wasserwirtschaftlichen Belangen:                  Kein Abwägungsbelang. Informativ.</p> <p>Zu 2. Hinweise zu Anforderungen der EU-WRRL:                  Kein Abwägungsbelang. Informativ.</p> <p>Zu 3. Forderung zur Gewässerunterhaltung:                  Ist in der nachfolgenden Planungsebene zu beachten. Für die 3. Änderung des</p>

<p>In dieser Stellungnahme wurde insbesondere auf den Nottekanal hingewiesen, der versehentlich falsch eingeordnet wurde. Der Nottekanal ist ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008 handelt.</p> <p>Im vorliegenden Umweltbericht ist der Nottekanal als Landesgewässer I. Ordnung eingeordnet. Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Nottekanal-372.</p> <p><b>2. Ergänzend zu der Stellungnahme vom 08.07.2020 werden Hinweise gegeben zu Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung.</b> <u>Dritter WRRL-Bewirtschaftungszeitraum</u> Am 1. Dezember 2021 hat die Elbe-Ministerkonferenz den für den dritten WRRL Bewirtschaftungszeitraum (2022 - 2027) geltenden Bewirtschaftungsplan und das zugehörige Maßnahmenprogramm für das Elbegebiet beschlossen. Für das Odergebiet wurde der entsprechende Plan mit dem Programm am 8. Dezember 2021 von den für Wasserwirtschaft zuständigen Ministern der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und des Freistaates Sachsen verabschiedet. Beide Bewirtschaftungspläne wurden zusammen mit den Maßnahmenprogrammen für das Land Brandenburg angenommen und von der Obersten Wasserbehörde per Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg, Nummer 50 vom 22. Dezember 2021 für behördenverbindlich erklärt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden: <a href="#">Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme   MLUK (brandenburg.de)</a></p> <p><b>3. Hinweise / Forderungen zur Gewässerunterhaltung</b> (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 3, 5) Bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass</p>	<p>Flächennutzungsplanes besteht daher kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 4. Redaktioneller Hinweis: Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes ist eine entsprechende Anpassung der Fließgewässer schwierig. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>
---	--

<p>von der oberen Böschungskante gemessen 10 Meter frei zu halten sind.</p> <p>Durch verschiedene Vorhaben gegebenenfalls eintretende Erschwernisse für die Gewässerunterhaltungsmaßnahmen können zur Forderung des Ersatzes von Mehrkosten führen.</p> <p><b>4. Redaktioneller Hinweis</b>                  Die Fließgewässer sind in der Kartendarstellung nicht sichtbar dargestellt. Dies ist eher ein redaktioneller Hinweis.</p>	
--	--

4.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 22.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag
	<p>Keine Einwendungen.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p>Zu Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche) – Fläche 19 auf Karte:                  Das Vorhaben befindet sich in der Nähe des aktiven Kiessandtagebaus Horstfelde der Horstfelder Sand &amp; Kies GmbH &amp; Co.KG, Schünower Straße 20, 15806 Zossen, OT Horstfelde (Übersichtskarte Änderungsbereiche 16 und 19, Anlage).</p> <p>Gem. Begründung soll der Flächennutzungsplan aufgrund der vorliegenden Bestandssituation lediglich korrigiert werden (Solaranlagen). Die angrenzenden bergrechtlichen Betriebspläne des Kiessandtagebaus Horstfelde sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Zu Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche) – Fläche Nr. 19 auf Karte:                  Das Vorhaben befindet sich in der Nähe des aktiven Kiessandtagebaus Horstfelde der Horstfelder Sand &amp; Kies GmbH &amp; Co.KG, Schünower Straße 20, 15806 Zossen, OT Horstfelde (Übersichtskarte Änderungsbereiche 16 und 19, Anlage).</p> <p>Sowohl nördlich, als auch südlich der Bundesstraße findet die Nassgewinnung von Kiessanden statt. Das Betreten der aktiven</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p> <p>Zu den Hinweisen:</p> <p>Lfd.-Nr. 11:                  In der Begründung wird für die Änderungsfläche auf die aktuelle Nutzung des Sandtagebaus verwiesen. Dies ist falsch und wird redaktionell richtig gestellt und der entsprechende Textabschnitt gestrichen.</p> <p>Einwendungen vom LBGR wurden nicht geäußert, daher besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Lfd.-Nr. 40:                  Die genannten Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung und Sperrung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten der Wasserski-Anlage</li> <li>- Einzäunung des Parkplatzes in Richtung des aktiven Tagebaus</li> <li>- Hinweis-/Verbotsschilder in Bezug auf illegales Baden innerhalb der aktiven Bereiche des Kiessandtagebaus</li> </ul> <p>Die Planung ist mit dem Bergbauunternehmer abzustimmen.                  werden redaktionell in der Begründung unter der Lfd.-Nr. 40 ergänzt.</p>

Betriebsflächen mit potentiell lebensgefährlichen Bereichen ist für Unbefugte strengstens untersagt, da diese ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellen.

Die Verlegung des Parkplatzes Richtung Osten (von der nördlichen Tagebauzufahrt weg zur Zufahrt der Wasserski-Anlage), sowie die Errichtung der Querungshilfe mit Mittelinsel (Wege-Leitsystem zum Eingang der Wasserski-Anlage) wird begrüßt, da so die Gefahren durch unbefugtes Betreten verringert werden. Zur weiteren Minimierung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- 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

Die Planung ist mit dem Bergbauunternehmer abzustimmen.

Anmerkung:

Die Planungsunterlagen (3. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung – Entwurf, S. 54 ff.) weisen mehrdeutige Bezeichnungen auf. So ist beispielsweise auf S. 56 von einer Verknüpfung zwischen Parkplatz und Kiesgrube die Rede. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der stillgelegte Bereich der Kiesgrube – Wasserskianlage gemeint ist.

#### **Bodengeologie:**

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend (Übersichtskarten Änderungsbereiche 1, 2, 5, 8, 9, 12 und 22, Anlagen) geringmächtige bis sehr mächtige Erd- und Mulmnieder Moore (siehe <http://www.geo.brandenburg.de/boden>). Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Rohstoffsicherung:**

Die Vorhabensfläche 16 grenzt östlich an das Vorranggebiet Horstfelde Süd (Übersichtskarte 16 und 19, Anlage). Eine eventuell zukünftige Rohstoffgewinnung in diesem Bereich darf durch die Planung nicht behindert werden.

Die Anmerkung bezüglich der „Verknüpfung zwischen Parkplatz und Kiesgrube“ auf der s. 56 wird redaktionell korrigiert in „Verknüpfung zwischen Parkplatz und Wasserskianlage“

#### **Zur Bodengeologie:**

Für die genannten Flächen 1, 2, 5, 8, 9, 12 und 22 erfolgt jeweils eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung bezüglich der Erd- und Mulmnieder Moore.

Dabei hat das LBGR die o.g. Flächen (Nummern) neu nummeriert. Eine Erklärung hierfür liegt nicht vor. Allerdings sind folgende Lfd.-Nr. der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes damit gemeint:

- 1 = Lfd.-Nr. 8
- 2 = Lfd.-Nr. 33
- 5 = Lfd.-Nr. 16
- 8 = Lfd.-Nr.5
- 9 = Lfd.-Nr. 23
- 12 = Lfd.-Nr. 6
- 22 = Lfd.-Nr. 41

#### **Zur Rohstoffsicherung:**

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

Hinweis: Das LBGR hat die genannten Flächen (0, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20 und 21) neu nummeriert. Eine Erklärung hierfür liegt nicht vor. Da hier jedoch keine Betroffenheit vorliegt, ist dies unerheblich.

Für die genannte Fläche 16 (hier Lfd.-Nr. 11) ist der entsprechende Hinweis bereits in der Begründung enthalten.

#### **Zur Geologie:**

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

<p><b>Änderungsbereiche 0, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20 und 21</b>                  Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p><b>Geologie:</b>                  Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.                  Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	
---	--

5. Landesamt für Bauen und Verkehr vom 06.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Die, gegenüber dem Vorentwurf (Stand März 2020) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung und der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV bestehen weiterhin keine Einwände gegen die FNP-Änderung sowie die Fortschreibung des Landschaftsplanes.</p> <p>Teilweise handelt es sich nur um Korrekturen bzw. Berichtigungen des FNP. Sofern die Änderungen auf der Grundlage von Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beruhen, erfolgt bzw. erfolgte die Prüfung, ob und in welchem Umfang Belange der v. g. Bereiche im Einzelnen berührt sein könnten, in diesen.</p> <p>Eine Prüfung aus luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) auf deren Stellungnahme ich hier verweise.          Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
---	--

<b>6. Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 24.03.2023</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplan und der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Stand: August 2022) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.</li> <li>2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die o.g. Verfahren nicht berührt.</li> <li>3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht den obigen Vorhaben nicht entgegen.</li> <li>4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplan und der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Stand: August 2022).</li> </ol> <p><b>Begründung:</b>          Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen im Landkreis Teltow-Fläming des Bundeslandes Brandenburg.          Der Abstand vom nördlichen Rand des Planungsgebietes zum Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg (BER) beträgt ca. 11,4 km (in Bezug auf den Flugplatzbezugspunkt (FBP)). Für den BER ist ein Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG festgesetzt. Danach endet die südwestliche Hindernisfreifläche der südlichen Start- und Landebahn (SLB) 07R/25L nach 15 km Halbmesser, gemessen vom Startbahnbezugspunkt (SBP). Der Abstand zwischen Plangebiet und südwestlicher Hindernisfreifläche der Südbahn 07R/25L beträgt ca. 300,00 m. Damit befindet sich das</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang, da keine Bedenken geäußert wurden.</p>

Planungsgebiet außerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG des BER.

Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) Mellensee liegt ca. 2,5 km westlich vom Plangebiet. Die HSLP Teupitz und Achenbach-Krankenhaus Königs Wusterhausen sind ca. 5,8 km und 10 km entfernt. Der Verkehrslandeplatz (VLP) Schönhagen liegt ca. 9,8 km westlich vom Plangebiet.

Damit befindet sich die Planungsvorhaben außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Se-gel- und Modellfluggeländen.

Planungsgegenstand sind Änderungs- und Erweiterungsflächen für Wohnbebauung und gemischte Bebauung, Verkehrsflächen, Sonderbauflächen und Flächen für Wald. Diese Festsetzungen sind nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Die im Landschaftsplan geplanten Erhaltungs- und Entwicklungsziele beeinträchtigen ebenfalls keine luftverkehrsrechtlichen Belange.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).

Insgesamt bestehen damit keine Bedenken gegen den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Stand: August 2022).

**Hinweise:**

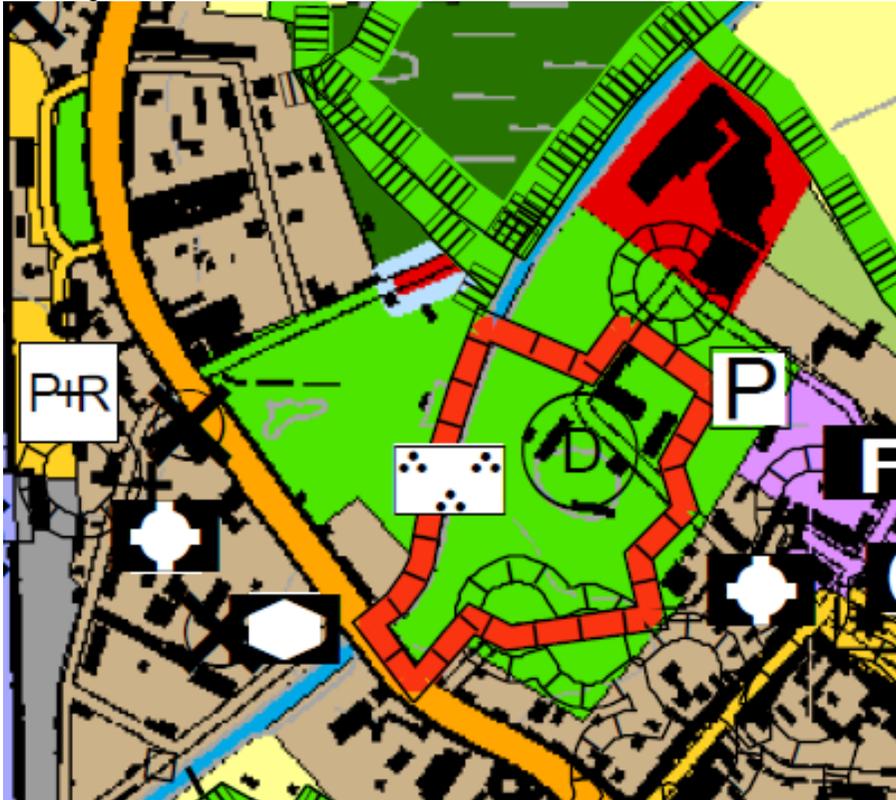
1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.

2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn.

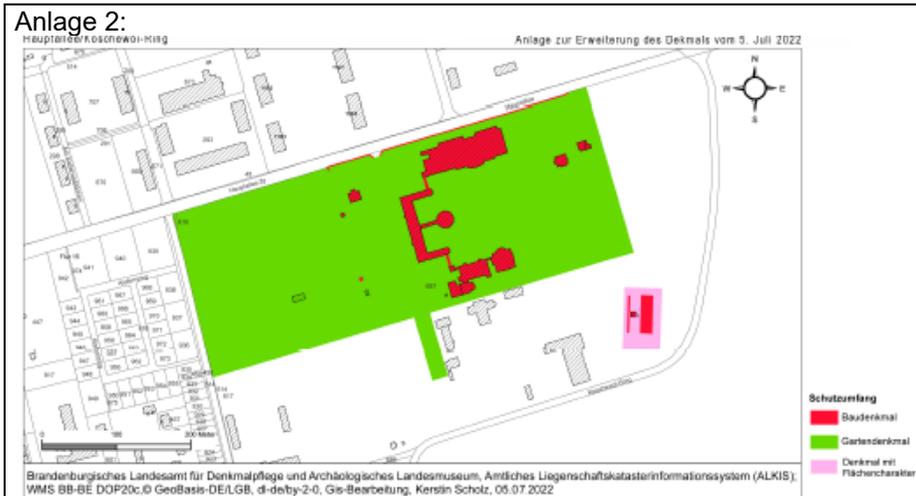
3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter:

„<https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg>“.

7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen durch Windenergieanlagen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden und ist abhängig von genauen Standorten, Bauhöhen und Geländehöhen der einzelnen geplanten Anlagen. Die Bundeswehr behält sich daher vor, im Rahmen der sich anschließenden Beteiligungsverfahren (z.B. BImSchG-Verfahren) zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen, da jede beantragte Windenergieanlage einer Einzelfallprüfung bedarf.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>
8. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 27.02.2023 - Bodendenkmalpflege -	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§17 BbgDSchG) wie folgt zu o.g. Planung Stellung:          In den Unterlagen zur o.g. Planung sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange weitgehend korrekt dargestellt. Lediglich eine kleine Veränderung in den Begründungstexten auf S. 43, 47 und 50 ist erforderlich. Dort muss es anstelle von          „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel...“          heißen:          „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming...“</p> <p>Sofern dies in den Unterlagen geändert wird, ist die Planung aus unserer Sicht genehmigungsfähig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Dem Änderungswunsch wird gefolgt und in der Begründung redaktionell korrigiert.</p> <p>Änderung von          „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel...“</p> <p>In          „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming...“          (S. 43,47 und 50 der Begründung).</p>

9. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 07.03.2023 - Baudenkmalpflege -	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.04.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:                  Bei der Änderung Nr. 16 (Ausweisung einer Wohnbaufläche) liegt das Areal unmittelbar benachbart zum Gartendenkmal Stadtpark und zum technischen Denkmal Notte-Kanal (dies auch bereits vermerkt auf S. 16 der Begründung). Hier sind Belange des Denkmalschutzes betroffen.</p> <p>Es wird empfohlen eine Flächen-Signatur „Gartendenkmal“ und Denkmalbereich der Legende des FNP beizufügen.</p> <p>Das Denkmal „Militär-Turnanstalt (Heeressportschule bzw. Haus der Offiziere), bestehend aus Wohnhaus des Komandeurhaus, Pferdestall zum Komandeurhaus, Turnhallegebäude, Hauptgebäude, Dioramagebäude, Beamtenwohnhaus, Badeanstalt, Offizier-Speiseanstalt (Casino), Geräteschuppen, Pumpenhaus, Freibad, Leninstatue vor dem Hauptgebäude sowie die Freianlagen einschließlich Einfriedung und Eckpergola“ ist in Text und Planzeichnung des FNP zu übernehmen bzw. in der Darstellung zu korrigieren. Die Denkmalkarte befindet sich in der Anlage.</p> <p>Die Fläche dieses Gartendenkmals kann nicht als Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Sie ist als private Grünfläche zu kennzeichnen.</p> <p>Das Denkmal „Schlossanlage mit Hauptgebäude, Torhaus, Rondell, Wallanlage, Gewölbegang, Pferdestall und Remise“ ist in Text und Planzeichnung des FNP zu übernehmen. Die Denkmalkarte befindet sich in der Anlage.</p> <p>Es wird auf die Notwendigkeit einer weiteren Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 16:</u>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Eine entsprechende Flächensignatur auf dem Flächennutzungsplan bezüglich des Gartendenkmals am Notte-Kanal ist bereits Bestandteil der Planzeichnung, vgl. nachfolgend:</p> 





Im Ursprungsplan (November 2016) wurde die Fläche als S5 „Sonderbaufläche Freizeit“ im Flächennutzungsplan aufgenommen. Dabei wurde sich wie folgt geäußert:

*„Die Fläche S5 umfasst ein ehemaliges Kasernengelände, auf dem sich das Haus der Offiziere (ehemalige Militärsportschule) befindet. Sie lässt sich aufgrund der Größe der Flächen und des Gebäudebestandes (tlw. Denkmalgeschützt) kaum als „normale“ Wohnbau, Mischbau- oder Gewerbefläche vermarkten bzw. nutzen. Die Fläche verlangt daher nach einem speziell zugeschnittenen Nutzungskonzept, das eine gewisse Vielfalt an Nutzungen ermöglicht und seinen planerischen Ausdruck in der Darstellung als Sonderbaufläche findet. Der Bereich Freizeit als Zweckbestimmung ist dabei weit gefasst und scheint am ehesten entwickelbar. Er lässt außerdem eine vielfältige Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten müssen im Rahmen von Konzepten oder verbindlichen Bauleitplänen entwickelt werden. Zielstellung im FNP ist, eine möglichst weit gefasste Zweckbestimmung darzustellen, die vielfältig entwickelt werden kann.“*

Einwendungen wurden zum damaligen Zeitpunkt durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum nicht geäußert.

Daher hält die Stadt Zossen an ihre damalige Planung fest. Eine Anpassung der Planzeichnung von der bestehenden Sonderbaufläche in eine Grünfläche erfolgt nicht.

Zum Denkmal „Schlossanlage mit Hauptgebäude, Torhaus, Rondell, Wallanlage, Gewölbegang, Pferdestall und Remise“:

Eine Aufnahme in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da dieser Denkmalbereich bereits entsprechend gekennzeichnet ist. Siehe oben unter der Lfd.-Nr. 16 (Abbildung). Hier überlagern sich das Gartendenkmal und das Denkmal-Ensemble.

Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Zu den Hinweisen 2 und 3:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

10. Landesbetrieb Straßenwesen vom 31.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der o.g. Änderung bzw. Fortschreibung grundsätzlich zu.</p> <p>Bei Aufstellung der Planungen sind die Restriktionsbereiche, Abstandsflächen zu den betroffenen Bundes- und Landstraßen zu beachten (Anbauverbotszonen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)).          Neu geplante Gebiete sind vorrangig gebündelt und über Gemeindestraßen verkehrlich zu erschließen.          Die Anschlussbereiche von auszubauenden und neuen Erschließungsstraßen oder zu errichtenden Zufahrten, auch Baustellenzufahrten, an Landes- und Bundesstraßen sind mit dem LS, Dienststätte Wünsdorf, abzustimmen.</p> <p>Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 16.07.2020 bezüglich des geplanten Parkplatzes im Ortsteil Horstfelde (B-Plan „Waldparkplatz“) wird auch nach Verschiebung des räumlichen Geltungsbereiches aufrechterhalten. Den Aussagen der verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme wird nicht gefolgt.          Für die Festlegung der Kategoriengruppe ist der Netzabschnitt der B246 im Abschnitt 390 zu betrachten. Der zu betrachtende Netzabschnitt umfasst den Verkehrsweg von Ortsausgang Schünow und Ortseingang Nächst Neuendorf (B 246, Abschnitt 370).          Der Streckenzug ist der Verbindungsfunktionsstufe II im Netz zugeordnet. Der betrachtete Streckenabschnitt befindet sich auf der freien Strecke. Der Fahrzeugführer selbst nimmt die langgestreckte gerade Straßenführung, an der beidseitig überwiegend Wald und Freifläche angrenzt als freie Strecke wahr. Die einseitige lockere Bebauung erscheint dem Fahrzeugführer nicht als zusammenhängend.          Nach RIN gilt ein Netzabschnitt als innerhalb bebauter Gebiete liegend, wenn für den Straßenbenutzer die Bebauung als zusammenhängend erscheint. Das ist in der Regel dann gegeben, wenn die angrenzenden Gebäude auf mindestens der Hälfte des Abschnittes (Summe beider Richtungen) weniger</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang, da den Änderungen des Flächennutzungsplanes vom Landesbetrieb Straßenwesen grundsätzlich zugestimmt wurde.</p> <p>Der genannte Hinweis aus der Stellungnahme vom 16.07.2020 wird im B-Planverfahren „Waldparkplatz Horstfelde“ Beachtung finden. Dabei werden folgende Punkte einbezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beachtung der Belange der Fußgänger, gesonderter Weg,</li> <li>- Gesicherte Querungsmöglichkeit über B246,</li> <li>- Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL)</li> </ul> <p>Die genannten Hinweise werden in der nachfolgenden Planungsebene, hier Bebauungsplanverfahren, berücksichtigt.          Dies betrifft auch die genannten Hinweise zur verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme.</p>

<p>als 50 m von der Straße entfernt sind. Der letzte Satz trifft nicht auf den zu betrachtenden Netzabschnitt zu. Eine angrenzende Randbebauung auf mindestens der Hälfte des Abschnittes ist nicht vorhanden.                  Auch sind keine Verkehrsflächen für den nichtmotorisierten Verkehr im Abschnitt mit einseitiger teilweiser Randbebauung vorhanden.</p> <p>→ Als Planungsgrundlage für die Erschließung des Parkplatzes über die B246 ist die RAL anzuwenden. Auf Grund der vorhandenen Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h kann diese als Entwurfsgeschwindigkeit angesetzt werden.</p> <p>Für die geplante Erschließung über den vorhandenen KP ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen, da sich An- und Abreise nicht über den ganzen Tag verteilen werden, sondern sich eher jeweils auf 2 max. 3 Stunden konzentrieren werden. Wird im Ergebnis der Prüfung der Leistungsfähigkeit ein Linksabbiegestreifen erforderlich, kann die Verziehungsfläche (Sperrfläche – Aufweitung für Linksabbiegestreifen) so groß ausgebildet werden, dass diese als Querungsinsel genutzt wird. Bei Nutzung der Gegenverkehrssperrfläche für die Anlage der Querungsinsel muss der Fußgänger zusätzlich die Einmündung zum Parkplatz queren (zusätzlicher Konfliktpunkt), zusätzlich ist die Wegebeziehung von Parkplatz länger</p> <p>→ Die Querung für den Fußgänger ist nach RAL auszubilden.</p>	
---	--

<b>11.</b>	<b>Landkreis Teltow-Fläming vom 24.02.2023</b>
<b>11a</b>	<b>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Weitergehende Hinweise</b>  <b>Sachbereich Bauplanungsrecht:</b></p> <p><b>Fläche 11</b>                  Die Begründung auf S. 20 ist insofern missverständlich, als dass erklärt wird, dass die Änderungsfläche derzeit als Sandtagebau genutzt wird. Demgemäß wäre eine Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB notwendig?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Zur Fläche 11:</u>                  In der Begründung wird für die Änderungsfläche auf die aktuelle Nutzung des Sandtagebaus verwiesen. Dies ist falsch und wird redaktionell richtig gestellt und der entsprechende Textabschnitt gestrichen.                  Auf der Änderungsfläche 11 sind Photovoltaikanlagen vorhanden. Aus diesem Grund wurde eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „PV“ festgelegt.</p>

Weiter wird erklärt, dass sich „im südöstlichen Teilbereich des Sandtagebaus die Altdeponie „Horstfelde“ des SBAZV befindet. Da (nur) die Bestandsituation geregelt werden soll, stellt sich zudem die Frage, weshalb die gesamte Änderungsfläche als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt wird. Die Angaben sind zu prüfen bzw. ist Eindeutigkeit herzustellen.

**Fläche 13**

Um Irritationen zu vermeiden, sollte in der Begründung (S. 22) die Fläche, wie beabsichtigt, als „Gemischte Baufläche“ benannt werden und nicht als Wohnbaufläche.

**Fläche 40**

Der ursprünglich geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) „Waldparkplatz Horstfelde“ wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planzeichen 6.3 der PlanZV) mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Mit der jetzt beabsichtigten Flächenverlegung ist nach derzeitigem Kenntnisstand inhaltlich nichts anderes geplant. Insofern ist unklar, weshalb im FNP eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrszüge (Planzeichen 5.1.2) und Ruhender Verkehr (Planzeichen 5.1.3) geplant ist. Die Darstellungen sind zu prüfen bzw. in der Begründung entsprechend zu erläutern.

**Fläche 42**

In dem im Verfahren befindlichen BP „Horstfelder Hufschlag“ wird auf S. 6 (Stand 05.11.2021) erläutert, dass der Geltungsbereich ausschließlich das Flurstück 96 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde umfasst. Dieses wurde „im August 2021 aus den ehemaligen Flurstücken 79, 84 und 95 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde gebildet“. Das dem Landkreis zur Verfügung stehende GIS jedoch gibt das Flurstück 98 für den Geltungsbereich an. Die Angaben sind zu prüfen bzw. im FNP anzupassen.

Die Rechtsgrundlagen sind in der Begründung zu aktualisieren. Beispielhaft sei das BauGB benannt, dass zuletzt geändert wurde mit Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 6).

Dies ist der aktuelle Bestand und wird mit der Änderung des FNP entsprochen.

Zur Fläche 13:

Der entsprechende Textabschnitt wird redaktionell korrigiert.

Zur Fläche 40:

Die Formulierung der Überschrift zur Verkehrsfläche, hier „Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen“, in der Legende der Planzeichnung ist unglücklich definiert.

Daher wird auf der Planzeichnung bezüglich der Legende redaktionell wie folgt ergänzt:

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen**

	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie Verkehrsflächen mit
<i>Zweckbestimmung</i>	
P	Parkplatz
P+R	Park & Ride

(rot markiert = sowie Verkehrsflächen mit)

Zur Fläche 42:

Die Flurstücksbezeichnung wird redaktionell in der Begründung korrigiert und auf das Flurstück 96 der Flur 2 in der Gemarkung Horstfelde verwiesen.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

**Sachbereich Regionalplanung/Verkehr:**

Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde, der die beabsichtigte Entwicklung für die gesamte Gemeinde in den Grundzügen – und aufgrund der Maßstäblichkeit generalisiert – darstellt. Er schafft kein verbindliches (unmittelbar wirkendes) Baurecht und kann damit nachgelagerte Planverfahren (u.a. BP-Verfahren, Verfahren nach BImSchG und Verkehrsanlagenplanungen), an denen der Landkreis regelmäßig als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen ist, nicht ersetzen.

Die Stellungnahme zur geplanten FNP-Änderung beschränkt sich daher auf einige wenige Anmerkungen.

Grundsätzlich sollte die Siedlungsentwicklung das Konzept der kompakten Stadt bzw. der Stadt der kurzen Wege zu Grunde liegen, um unnötigen Verkehr zu vermeiden und dem sparsamen Umgang mit Boden (Bodenschutzklausel) Rechnung zu tragen. Bereits auf Ebene der FNP-Planung sollte bei der Darstellung neuer Bauflächen die Erschließung mitbedacht werden, die baurechtlich immer Voraussetzung für eine spätere Nutzung ist. Bei der Erschließung von Baugebieten sollte ein Fokus auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß) liegen, um die Klimaziele und die damit verbundenen Ziele der Verkehrswende zu erreichen und insgesamt die Lebensqualität zu verbessern.

Geplante (kleinteilige) Änderungen zur Gewährleistung eines Bestandschutzes sind regelmäßig städtebaulich nicht erforderlich und sollten überdacht werden. Sobald eine Entwicklung, die regelmäßig in nachgelagerten Verfahren mit entsprechend konkreteren Unterlagen und Informationen geplant werden muss, über die Grenzen des Bestandsschutzes vorbereitet werden soll, ist eine Darstellung sinnvoll.

**Fläche 6 – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R**

Die geplante Darstellung basiert gem. Begründung auf einer Vorplanung, die hier im Detail nicht bekannt ist und in der auf Seite 13 der Begründung eingefügten Abbildung nicht gut zu erkennen ist.

Bereits in der Vorplanung sind Verkehrsanlagenplanungen regelmäßig mit Behörden und an der Planung fachlich Beteiligten (vorab) zustimmen. Der

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Flächenübernahme von Bestandsanlagen dient der Klarstellung der vorhandenen Gebäudestrukturen im Gesamtstadtgebiet Zossen. Dabei handelt es sich um eine Art Berichtigung.

Zur Fläche 6:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis wird im genannten Verfahren weiter beteiligt.

Der Logik, die Verkehrsfläche bis zur Brandenburger Straße, zu erweitern, kann grundsätzlich gefolgt werden.

Zu Fläche 40:

Wird zur Kenntnis genommen und ist in der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu beachten.

Landkreis bittet darum, in das weitere Verfahren einbezogen zu werden.

Da die Verkehrsfläche im Zusammenhang mit dem Bahnhof Dabendorf und dem Ausbau der Dresdner-Bahn (und dem Wegfall niveaugleicher Bahnquerungen der Goethe- und der Brandenburger Straße) steht, wird davon ausgegangen, dass die Planung mit der DB-Netz-AG abgestimmt ist. Andernfalls sollte diese Abstimmung dringend erfolgen.

Neben der Herstellung von P+R Plätzen wird dringend auch die Herstellung von sicheren und wettergeschützten B+R-Plätzen empfohlen. Die Lage des Bahnhofes Dabendorf ermöglicht es gut, als Zubringer zur Bahn das Fahrrad zu nutzen. Zudem gibt es am Bahnhof Dabendorf derzeit nach Aussage der Stadt im Rahmen der Erarbeitung des kreislichen Radverkehrskonzeptes nur einfache Radabstellanlagen (Felgenklemmer ohne Dach), für die eine Überauslastung verzeichnet wird. In der Folge wird davon ausgegangen, dass Radabstellanlagen an Haltepunkten des ÖPNV, u.a. auch am Haltepunkt Dabendorf, auch Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzeptes der Stadt sind und entsprechende Maßnahmen hier vorgesehen sind, die nun in der vorhabenkonkreten Verkehrsanlagenplanung berücksichtigt werden sollten.

Aus Gründen der Darstellungslogik wird angeregt, die Darstellung der geplanten neuen Verkehrsfläche bis an die Brandenburger Straße heranzuziehen, um den räumlichen Zusammenhang und die Funktion für den Bahnhof Dabendorf zu verdeutlichen. Zumindest eine entsprechende Fußgängerverbindung zwischen geplantem Parkplatz zum Bahnhof (bzw. den Bahnsteigen) sollte geplant sein.

**Fläche 40 – Verkehrsfläche Parkplatz**

Die geplante Darstellung basiert gem. Begründung auf einem Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für einen BP, ein Entwurfskonzept, einer verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme und eines akustischen Gutachtens. Dies erscheint auf Ebene des FNP ausreichend.

Die Zulässigkeit eines Parkplatzes an der geplanten Stelle in der geplanten Größenordnung muss verbindlich und abschließend allerdings im begonnenen BP-Verfahren unter Beteiligung der relevanten Träger

<p>öffentlicher Belange (aus verkehrlicher Sicht, sind das insbesondere der LS (Erschließung über B246, ggf. Anbauverbots-/Anbauvorbehaltszone nach FStrG, Querungshilfe), das LfU (Parkplatzlärm) und das Straßenverkehrsamt (Querungshilfe)) untersucht und geregelt werden.</p> <p>Spätestens im Zuge des BP sollte die Erschließung des Wasserskiparks auch durch Verkehrsmittel des Umweltverbundes mitgedacht und geregelt werden. Dabei sind zum einen der Radwegebedarf an der B246, der u.a. in der Bedarfsplanung des LS und in der städtischen Zuarbeit zum kreislichen Radverkehrskonzept dokumentiert ist und zum anderen sichere und wettergeschützte Fahrradabstellanlagen zu berücksichtigen. – ggf. bereits durch Festsetzung erforderlicher Flächen bzw. Flächenpotenziale im BP.</p> <p>Zudem sollte, u.a. in Abstimmung mit dem VTF, überlegt werden, ob und wie die Busanbindung zukünftig verbessert werden kann. Derzeit ist die Haltestelle Horstfelde, An der Hauptstraße, die durch die Linien 716,761 angefahren wird, ca. 450 m von der Zufahrt zum Wasserskipark entfernt – ohne entsprechende Wegeverbindung. Auch hier könnten ggf. erforderliche Flächen im BP gesichert werden. Um die Antriebswende zu unterstützen, sollte der Parkplatz zudem neben konventionellen Kfz-Stellplätzen auch solche für E-Auto bereitstellen.</p>	
<p><b>Hinweise zum Landschaftsplan (LP)</b>  <b>Nr. 41 – Nachrichtliche Übernahme (Fläche für Wald)</b>      Für diese Fläche wurde die falsche farbliche Signatur verwendet.</p> <p><b>Nr. 42 – Korrektur zum BP-Verfahren „Horstfelder Hufschlag“</b>      Die Änderungsfläche wurde im LP nicht gekennzeichnet.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.      Zur Nr. 41:      Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Die Flächensignatur für Wald ist dunkelgrün, wie in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Zur Nr. 42:      Die Fläche wurde im Landschaftsplan, wie richtig festgestellt, nicht dargestellt. Dies begründet sich allein deswegen, weil die Fläche bereits im Landschaftsplan als Siedlungsfläche dargestellt ist.</p>
<p><b>Weitere Hinweise des Landkreises:</b>      Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o.g. Planverfahren beteiligt:</p> <p>- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG</p>	<p>Die Weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

---

<p>Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement</li><li>- Ordnungsamt, hier SG Ordnung und Sicherheit</li><li>- Straßenverkehrsamt, hier, SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung</li><li>- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG untere Denkmalschutzbehörde</li><li>- Jugendamt, hier SG Planung, Controlling, Finanzen</li><li>- Gesundheit, hier SG Hygiene und Umweltmedizin</li><li>- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier SG Technische Bauaufsicht</li><li>- Umweltamt, hier SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall</li><li>- Landwirtschaftsamt, hier SG Agrarstruktur</li></ul> <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen</li><li>- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht</li></ul> <p>Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.</p> <p>Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.</p> <p>Auf die Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes gem. Nr. 5 des Erlasses wird verwiesen.</p>	
--	--

<p><b>Quellen / Abkürzungen</b>          Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung</p> <p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG)</p> <p>Park+Ride (P+R)</p> <p>Bike+Ride (B+R)</p> <p>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</p> <p>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS)</p> <p>Bundesfernstraßengesetz (FStrG)</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p> <p>Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH (VTF)</p> <p>Anfrage nach Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABI./05, [Nr. 38], S. 946</p>	<p><b>Die Quellen und Abkürzungen werden zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang.</p>
---	---

11b Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>Einwendung:</b>  <b>Überplanung/ Beeinträchtigung eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet)</b>          Lfd.-Nr. 8 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, südlicher Trappenweg</p> <p>Ziel der Stadt ist hier die Umwandlung von Kleingartenanlagen (Sonderbaufläche Erholung) in eine Wohnbaufläche.          Bei den betroffenen naturschutzrechtlichen Belangen wird dargelegt, dass die</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 8:</u>          Die genannten Flurstücke 377 und 378 der Flur 2 in der Gemarkung Zossen sind nicht Bestandteil der Nutzungsänderung im 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.          Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt.          Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-</p>

<p>Änderungsfläche das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“ östlich tangiert. Des Weiteren würde die Änderungsfläche östlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ tangieren, eine Beeinträchtigung könne aber ausgeschlossen werden. Die Flurstücke 377 und 378 (Flur 2, Gemarkung Zossen) gehören jedoch definitiv zum FFH-Gebiet „Prierowsee“ (siehe Anlagen 1 und 2).</p> <p>Die LSG „Notte-Niederung“ sowie das Naturschutzgebiet (NSG) „Prierowsee“ beginnen erst östlich davon, auf dem Flurstück 543. Eine Beeinträchtigung des LSG/NSG kann also tatsächlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Aufgrund des Maßstabes des FNP von 1:20.000 ist hinsichtlich des FFH-Gebiets nur schwer ersichtlich, ob es tatsächlich tangiert wird oder nicht. Derzeit endet das jetzige Sonderbaugelände unmittelbar an der Grenze zum FFH-Gebiet, als westlich der Flurstücke 377 und 378, die auch nicht bebaut sind.</p> <p>Ohne eine FFH-Vorprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen, kann hier keine Zustimmung erfolgen.</p> <p>Das betrifft auch die beiden nachfolgend genannten Bereiche:</p> <p>Lfd.-Nr. 16, Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich (unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet „Prierowsee“, FFH-Vorprüfung erforderlich) und</p> <p>Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich</p>	<p>Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen.</p> <p>Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.</p> <p>Dies trifft auch auf die <u>Lfd.-Nr. 16</u> und <u>Lfd.-Nr. 23</u> zu.</p>
<p><b>Überplanung des gem. § 61 BNatSchG von Bebauung frei zu haltenden 50m Uferbereichs des Notte-Kanals (Gewässer 1. Ordnung)</b></p> <p>Gem. § 61 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.</p> <p>Eine Ausweisung als Baufläche stellt demzufolge einen Normwiderspruch da. Im vorliegenden Fall würde dieses Verbot für folgende Vorhaben gelten:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>In der Begründung der 3. Änderung des FNP wird sich grundsätzlich bereits mit der Thematik auseinandergesetzt und darauf verwiesen, dass der 50 m Abstand zum Nottekanal in der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten ist. Dies konnte auch aus der Begründung, S. 25 des Entwurfs aus der entsprechenden Abbildung entnommen werden, welche zugleich auch noch die Grenzen des FFH-Gebietes, LSG-Gebietes und dem FFH-Lebensraumtyp darstellt. Nachfolgend nochmals skaliert abgebildet:</p>

**Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich**

Nach der erfolgten Abwägung ist zwar das Flurstück 207, welches vollständig in der Bauverbotszone lag, nicht mehr Bestandteil der vorliegenden FNP-Änderung, das Flurstück 208 liegt jedoch ebenfalls teilweise in dieser Bauverbotszone.

Eine Ausweisung als Baufläche ist jedoch unzulässig und stellt einen Normwiderspruch dar, daher wird der Planung naturschutzrechtlich vorsorglich widersprochen.



Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes erfolgt hier keine Anpassung.

**Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen nach den §§ 30 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG**

Durch nachfolgend genannte Vorhaben kommt es zu einer Überlagerung/Zerstörung von gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotopen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG jedoch verboten.

Geschützte Biotope müssen zwar nicht nachrichtlich in den FNP übernommen werden, da sie ohnehin per Gesetz unter Schutz stehen, dies bedeutet aber nicht, dass sie im FNP-Verfahren unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen. Für einen Vorhabenträger, Behörden usw. muss aus dem Planwerk eindeutig zu entnehmen sein, ob sich ein geplantes Vorhaben eventuell in einem naturschutzrelevanten Bereich befindet.

Ein FNP, als auch die spätere verbindliche Bauleitplanung dürfen nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. Höherrangiges Recht sind insofern alle Rechtsnormen, insbesondere Rechtsverordnungen und Gesetze. Hierzu zählen neben den Bestimmungen des Lebensstättenschutzes besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG) u.a. auch der Schutz der wertvollen Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG. Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

**Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich**

Im Zusammenhang mit diesem B-Plan wird nachdrücklich auf die diesbezüglichen Einwendungen der UNB in der auf die TÖB-Stellungnahme vom 03.09.2019 (Az.: ST 859/19/672/477) verwiesen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Das geschützte Biotop ist der Stadt Zossen bekannt. Der Flächennutzungsplan verstößt mit der entsprechenden Ausweisung nicht gegen höherrangiges Recht. Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes ist eine genaue Abgrenzung des geschützten Biotops nicht möglich. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass das geschützte Biotop (Erlen-Eschenwald) bei der Umsetzung der Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird.

Der eben genannte Punkt ist auch sinngemäß bereits Bestandteil der Begründung der 3. Änderung des FNP (S. 38 des Entwurfs).

Daher erfolgt keine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

**Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung**

**Zu FFH-Gebiete**

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.

Nach der maßgeblichen 23. Erhaltungszielverordnung für das FHH-Gebiet „Prierowsee“ vom 03. September 2018 (GVBl Bbg Nr. 57 vom 10.09.2018) sind folgende LRT als Erhaltungsziele Gebiet zu schützen:

- Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (3140),
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150),
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (6410),
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alponen Stufe (6430).

Diese Lebensraumtypen sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen.

Im Managementplan für das damalige FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“, das inzwischen mit dem FFH-Gebiet „Prierowsee“ zusammengelegt wurde, wird für die von dem B-Plan überplanten Flächen allerdings die freie Sukzession als Ziel festgelegt.

Als Erhaltungsziele sind im FFH-Gebiet nach der o.g. Erhaltungszielverordnung darüber hinaus folgende Arten zu schützen:

- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)
- Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*).

Während die Biotope des BPlangebiets „Wohnen am Stadtpark“ für die Windelschnecken keine geeigneten Habitate bieten, ist von einem Vorkommen des Fischotters im Notte-Kanal auszugehen. Von dort aus

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Zur Lfd.-Nr. 8:

Die genannten Flurstücke 377 und 378 der Flur 2 in der Gemarkung Zossen sind nicht Bestandteil der Nutzungsänderung im 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt. Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FHH-Gebiet ausgehen.

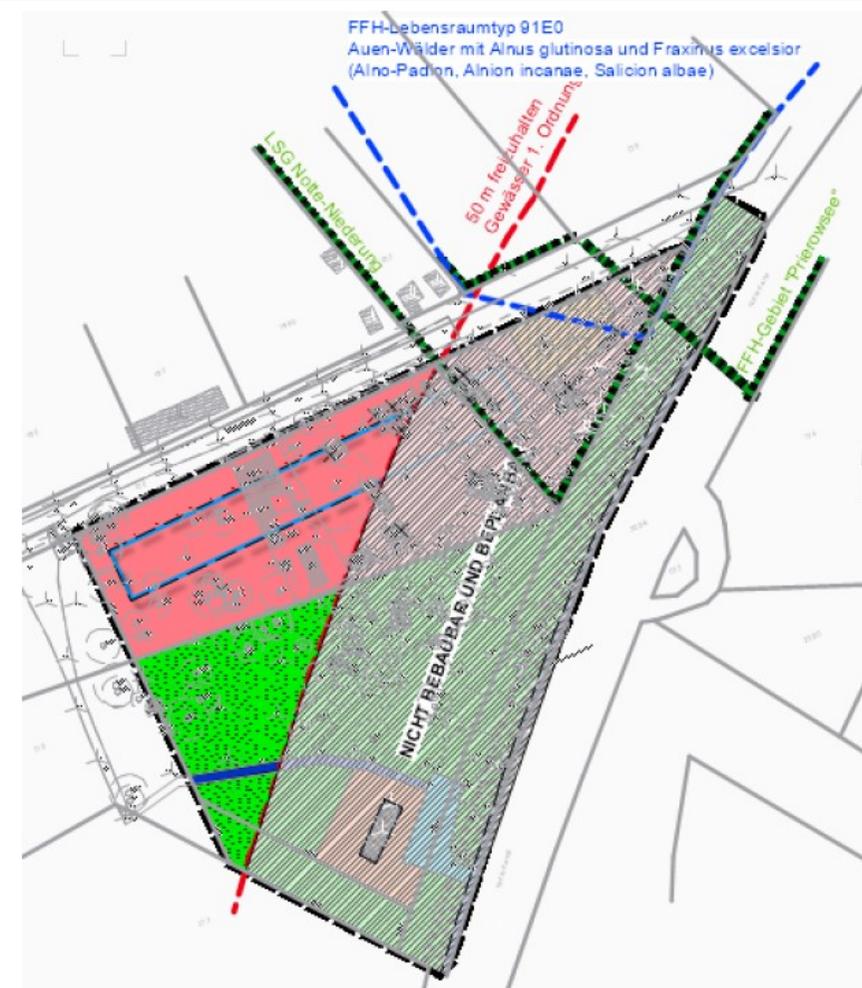
Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FHH-Gebiet bestehen, möglich ist.

Dies trifft auch auf die Lfd.-Nr. 16 und Lfd.-Nr. 23 zu.

<p>können die Gewässer des Plangebiets vom Fischotter als Nahrungsquelle genutzt werden.</p> <p>Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Prierowsee“ zu prüfen. Es ist festzustellen, ob insbesondere die 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 der Wohnbauflächen und insb. des Sondergebietes im BP-Gebiet „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen innerhalb des FFH-Gebiets geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebiets und damit der zu schützenden LRT zu bewirken. Die Entwicklung wird entgegen des formulierten Ziels des entsprechenden Managementplans geplant (s. oben).</p> <p>Konkretisierende Rechtsgrundlage zur Anwendung des § 34 BNatSchG in Brandenburg ist die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg“ (ABI Bbg Nr. 43 vom 30. Okt. 2019).</p>	
<p><b>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung</b>  <b>Zu Bauverbot an Gewässern</b>      Gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde zwar unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Abs. 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, diese ist jedoch daran gebunden, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder</li> <li>2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG entsprechend.</li> </ol> <p>Die vorgesehene Nutzung dürfte jedoch die Geringfügigkeitsgrenze</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>      In der Begründung der 3. Änderung des FNP wird sich grundsätzlich bereits mit der Thematik auseinandergesetzt und darauf verwiesen, dass der 50 m Abstand zum Nottekanal in der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten ist. Dies konnte auch aus der Begründung, S. 25 des Entwurfs aus der entsprechenden Abbildung entnommen werden, welche zugleich auch noch die Grenzen des FFH-Gebietes, LSG-Gebietes und dem FFH-Lebensraumtyp darstellt. Nachfolgend nochmals skaliert abgebildet:</p>

wesentlich überschreiten, so dass hier wahrscheinlich nur ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung in Frage kommt.

Daher wird empfohlen, entweder das Flurstück 208 aus dem Plangebiet herauszunehmen oder diese Fläche als Maßnahmenfläche für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu nutzen, zum Beispiel in Form von Rückbaumaßnahmen und anschließender Renaturierung.



Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes erfolgt hier keine Anpassung.

<p><b>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung</b>  <b>Beeinträchtigung geschützter Biotope</b>      Der Bereich des geschützten Biotops (Erlen-Eschenwald), inklusive des Kronentraufbereiches dieser Bäume, sollte entweder komplett aus dem Plangebiet herausgenommen oder von jeglicher Nutzungsänderung ausgespart werden und als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden. Eine Reduzierung des Plangebiets insbesondere im südlichen Teil wäre ohnehin die bessere Lösung, zumal ab eier Grundstücktiefe von ca. 220m Niedermoorböden mit einem hohen Grundwasserstand anstehen, welche dann in den geschützten Erlen-Eschenwald übergehen, der zum FFH-Gebiet gehört. Grundwasserabsenkungen schließen sich in diesem Areal aus. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann zwar von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, jedoch nur unter Bedingung, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Für die Erteilung der Ausnahme müsste also ein Nachweis (inklusive Artenschutzbeitrag und landschaftspflegerischer Fachbeitrag) geführt werden, dass die Zerstörung oder Beeinträchtigung des betreffenden Biotops ausgeglichen werden kann.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>      Das geschützte Biotop ist der Stadt Zossen bekannt. Der Flächennutzungsplan verstößt mit der entsprechenden Ausweisung nicht gegen höherrangiges Recht. Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes ist eine genaue Abgrenzung des geschützten Biotops nicht möglich. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass das geschützte Biotop (Erlen-Eschenwald) bei der Umsetzung der Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird. Der eben genannte Punkt ist auch sinngemäß bereits Bestandteil der Begründung der 3. Änderung des FNP (S. 38 des Entwurfs). Daher erfolgt keine Anpassung des Flächennutzungsplanes.</p>
<p><b>Fachliche Stellungnahme</b>  <b>Gegen nachfolgende Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn für die Realisierung keine Alleebäume gefällt werden müssen, der gem. der BaumSchVO TF geschützte Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.</b></p> <p>Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche)      Hier ist bei späteren verbindlichen Planungen insbesondere der Schutz der Alleebäume an der Goethestraße zu gewährleisten.</p> <p>Lfd. Nr. 6, 10, 11, 13, 14, 18, 20, 21, 24</p> <p>Lfd.-Nr. 26 (Wohnbaufläche)      Im FNP wird dargelegt, dass sich keine Alleebäume an den Straßen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>      Kein Abwägungsbelang. Der geschützte Baumbestand ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 26:</u>      Gilt das gleiche wie oben genannt.</p> <p>In der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich zum Alleebestand für die Lfd.-Nr. 26 wie folgt geäußert:</p> <p><i>„Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.“</i></p> <p>Entlang der bzw. an der Straße ist hier nicht die Rede.</p>

<p>befinden. Das trifft aber nur auf die Telzer Straße zu, wo sich lediglich eine Baumreihe befindet. Am Zossener Damm befindet sich eine geschützte Allee.</p> <p>Lfd.-Nr. 29, 33 und 35</p>	
<p><b>Gegen nachfolgende Vorhaben, bei denen zum Teil für den besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie insbesondere auch für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild wichtige Waldflächen gerodet bzw. Waldränder beseitigt werden müssten, bestehen zum Teil erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersetzbarkeit. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Änderung des § 1a Abs. 2 des BauGB, wonach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche)</li> <li>• Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auf Grund der Betroffenheit von Altbäumen im Wald nicht auszuschließen.</li> <li>• Lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche)</li> <li>• Straßennah befindet sich hier entsprechen des WMS-Kartendienstes der Forstverwaltung ein kleines Waldstück. Unmittelbar westlich ist zu beachten, dass dort eine gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte flächige Hochstaudenflur angrenzt.</li> <li>• Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche)</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der besondere Artenschutz ist grundsätzlich und vertiefend in der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung zu schenken. Es ist davon auszugehen, dass für die entsprechenden Vorhaben artenschutzrechtliche Kartierungen oder Fachbeiträge durchgeführt werden.</p>
<p><b>Die UNB nimmt die nachfolgenden Erweiterungsflächen/Planungen, die aus diversen Gründen keine weitere Berücksichtigung im Verfahren mehr finden, zur Kenntnis:</b></p> <p>Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38 und 39</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>
<p><b>Die UNB nimmt die nachrichtlichen Übernahmen bzw. Korrekturen für folgende Flächen zur Kenntnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche) (BP „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“ Zossen – Berichtigung des FNP)</li> <li>• Lfd.-Nr. 41 und 42</li> </ul>	

<p><b>Flächennutzungsplan / Landschaftsplan</b>          Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen.          Grundsätzlich ist dazu ein Landschaftsplan (LP) erforderlich, so dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in entsprechender Form in die Abwägung aller Belange im FNP eingestellt werden können.          Die erforderliche 3. Fortschreibung des LP der Gemeinde Zossen als räumlicher Teilplan für die Änderungsbereiche der 3. FNP-Änderung liegt mit Stand 12. Juli 2022 vor und gilt mit Maßgaben als aufgestellt.          Bei entsprechender Berücksichtigung der Maßgaben (insbesondere Verzicht bzw. entsprechende Nacharbeiten zu den beiden Wohnbauflächen lfd.- NR. 8 „Zossen, südlich Trappenweg“ und lfd.-Nr. 16 „Zossen, Friedenstraße, östlicher Bereich“) werden hinsichtlich des LP keine Einwendungen geltend gemacht.</p> <p>Hinweise: Die ursprüngliche Stellungnahme der UNB vom 09.07.2020 (ST 595/20/672/477) behält ihre Gültigkeit, insofern den Einwendungen nicht bereits nachgekommen wurde bzw. die Forderungen entsprechend berücksichtigt wurden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Zustimmung. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p><b>Gesetzliche Grundlagen</b>          BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I N. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. IS 1362).</p> <p>BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr.28).</p> <p>NatSchZustV - Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71).</p>	<p><b>Die gesetzlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (LSG NotteV) vom 23.01.2012 (GVBI II/20212 N. 4), zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBI II/14, Nr. 5 vom 03. Februar 2014).

Die Richtlinie 92/42/EWG oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie oder Habitatrichtlinie, ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union, die von den Mitgliedstaaten der EU 1992 einstimmig beschlossen wurde. Sie dient gemeinsam mit der Vogelschutzrichtlinie im Wesentlichen der Umsetzung der Berner Konvention; eines ihrer wesentlichen Instrumente ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, das Natura 2000 genannt wird.

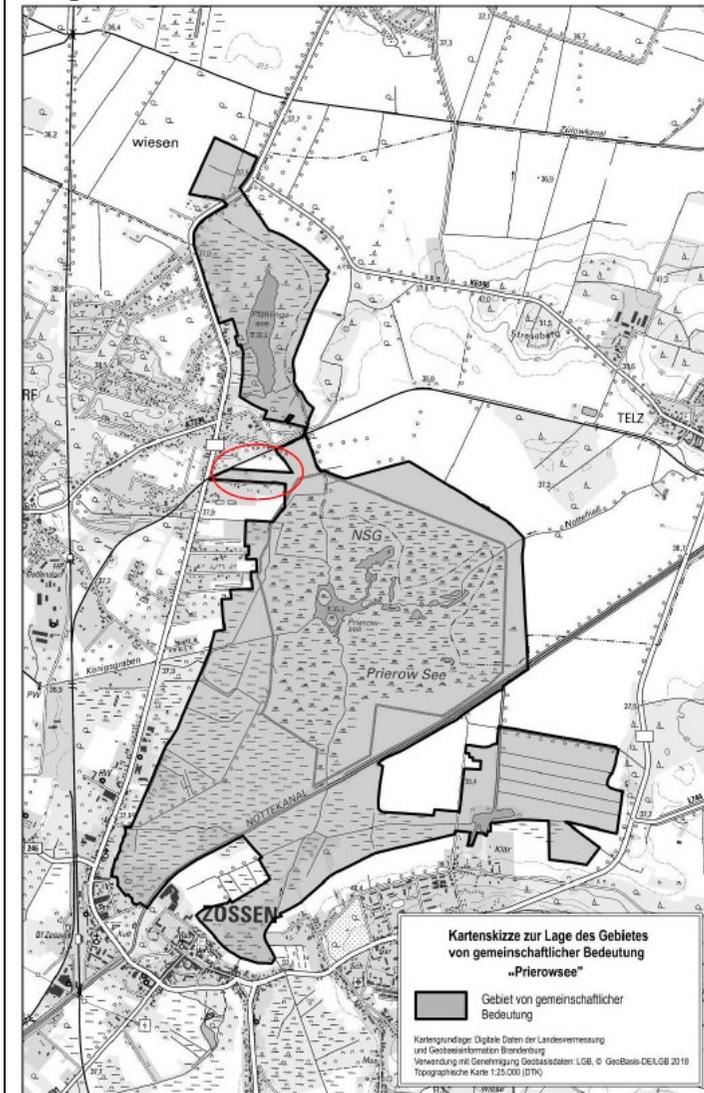
Natura 2000 - Ist die offizielle Bezeichnung für ein kohärentes Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der Europäischen Union nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. IN das Schutzgebietsnetz werden auch die gem. der Richtlinie 79/409/EWG (kurz Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen Gebiete integriert.

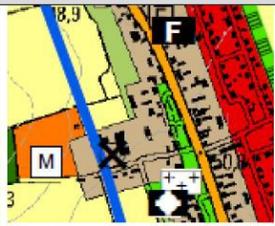
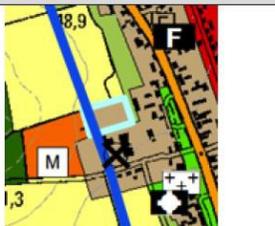
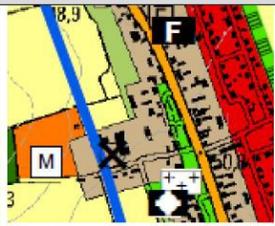
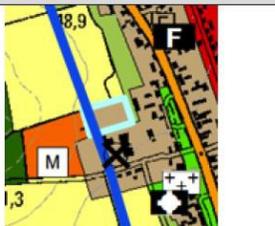
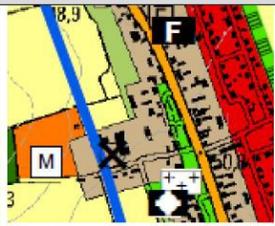
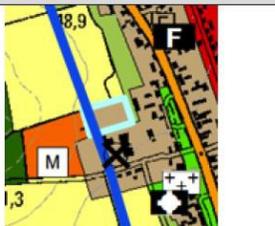
Die FFH-Richtlinie - und die Vogelschutzrichtlinie mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen bilden für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz. Sie dienen damit dem Ziel, den sowohl von der Europäischen Union als auch den Mitgliedstaaten in der Konvention über biologische Vielfalt (CBD, Rio 1992) beschlossenen Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen. Auf dem Europäischen Rat im Jahr 2001 in Göteborg beschlossen die EU-Mitgliedstaaten zudem, bis zum Jahr 2010 den weiteren Verlust an biologischer Vielfalt zu stoppen (2010-Ziel).



Bauleitplanung der Stadt Zossen  
Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

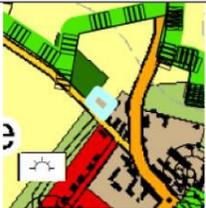
Anlage 2



11c Untere Bauaufsichtsbehörde																
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag															
<p>Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Neben der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von der Unteren Bauaufsicht im Rahmen von bauaufsichtlichen Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Aufgrund der übergreifenden Zusammenhänge zwischen Bauplanungsrecht und baurechtlicher Prüfung in Genehmigungsverfahren sieht sich die Untere Bauaufsichtsbehörde auch in der Pflicht frühzeitig auf absehbare Konflikte, die sich schon aus den Zielen des Flächennutzungsplanes ableiten lassen, hinzuweisen.</p> <p>Seitens der Unteren Bauaufsicht erfolgen deshalb hier frühzeitig im Rahmen der TÖB-Beteiligung folgende Hinweise:</p> <p><b>Künftiges Ziel des FNP ist unter der Lfd. Nr. 10, 13 und 20. Flächen als Mischgebietsflächen zu entwickeln:</b>  <b>Auszug 3. Ä. FNP</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Lfd.-Nr. 10</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Ortsteil: OT Glienick, an der Motocross-Anlage</th> </tr> <tr> <th>Darstellung im FNP</th> <th>3. Änderung FNP</th> <th>Daten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Flächengröße: <b>0,65 ha</b></td> </tr> <tr> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> <td>Gemischte Baufläche</td> <td>WE (= 7 WE/ha) <b>4 WE</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Hinweise:</b></p>	Lfd.-Nr. 10			Ortsteil: OT Glienick, an der Motocross-Anlage			Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten			Flächengröße: <b>0,65 ha</b>	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	WE (= 7 WE/ha) <b>4 WE</b>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Zustimmung. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu den genannten Hinweisen:                  Lfd.-Nr. 10:                  Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden.                  Die genannten 4 WE entsprechen in etwa dem Verhältnisgebot der BauNVO für eine gemischte Baufläche (ca. 50/50).                  Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen wird.</p> <p>Lfd.-Nr. 13:                  Einen Widerspruch ist an dieser Stelle nicht zu erkennen. Hier erfolgt eine Erweiterung zur vorhandenen gemischten Baufläche und ist damit als „Ganzes“ zu betrachten. Dies ist an dieser Stelle auch für den FNP städtebaulich sinnvoll. In einer gemischten Baufläche ist grundsätzlich auch Wohnen zulässig. Da hier bereits eine Genehmigung vorliegt, erfolgte nach aller Wahrscheinlichkeit eine Beurteilung nach § 34 BauGB.</p> <p>Zur Lfd.-Nr. 20:                  Einen Widerspruch ist an dieser Stelle nicht zu erkennen. Hier erfolgt eine Erweiterung zur vorhandenen gemischten Baufläche und ist damit als „Ganzes“ zu betrachten. Dies ist an dieser Stelle auch für den FNP städtebaulich sinnvoll.</p>
Lfd.-Nr. 10																
Ortsteil: OT Glienick, an der Motocross-Anlage																
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten														
		Flächengröße: <b>0,65 ha</b>														
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	WE (= 7 WE/ha) <b>4 WE</b>														

Die Flächenausweisung für 4 WE (Wohnnutzung) entspricht nicht einer gemischten Baufläche (Mischgebiet MI). Ein Flächenanteil für Gewerbe ist nicht berücksichtigt. Die Ausweisung/Darstellung als gemischte Baufläche (MI) widerspricht sich mit einer reinen Wohnnutzung.  
 In der Praxis ist es schwierig eine annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wenn das Flächenpotential nicht zur Verfügung steht.  
 Gegen eine Wohnnutzung unmittelbar an der Motocross-Anlage bestehen bauplanungsrechtliche hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots gemäß § 15 BauNVO Bedenken. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots kann sich ergeben, wenn Wohnnutzungen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

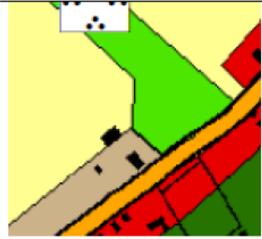
**Auszug 3. Ä. FNP**

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

**Hinweise:**

Die Flächenausweisung für 1 WE (Wohnnutzung) entspricht nicht einer gemischten Baufläche (Mischgebiet MI). Ein Flächenanteil für Gewerbe ist nicht berücksichtigt. Die Ausweisung/Darstellung als gemischte Baufläche (MI) widerspricht sich mit einer reinen Wohnnutzung.  
 In der Praxis ist es schwierig eine annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wenn das Flächenpotential nicht zur Verfügung steht.

**Auszug 3. Ä. FNP**

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

**Hinweise:**

Die Flächenausweisung für 2 WE (Wohnnutzung) entspricht nicht einer gemischten Baufläche (Mischgebiet MI). Ein Flächenanteil für Gewerbe ist nicht berücksichtigt. Die Ausweisung/Darstellung als gemischte Baufläche (MI) widerspricht sich mit einer reinen Wohnnutzung. In der Praxis ist es schwierig eine annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wenn das Flächenpotential nicht zur Verfügung steht.

<b>11d</b>	<b>Ordnungsamt</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Hinweise (H) und Nachforderungen (NF):  <b>a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr</b> <i>Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG</i> Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die genannten Hinweise und Nachforderungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.  Kein Abwägungsbelang.

errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.

**b. (NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung**

*Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405*

Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt.

Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfangung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.

**c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.**

**d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.**

Bei Rückfragen steht die Brandschutzdienststelle unter der E-Mail [zbks@teltow-flaeming.de](mailto:zbks@teltow-flaeming.de) gern zur Verfügung.

<b>11e Straßenverkehrsamt</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Da in den Unterlagen keine detaillierten Aussagen zum Straßenverkehr enthalten sind bestehen gegen den o.g. Antrag aus verkehrsrechtlicher Sicht zunächst keine Bedenken. Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.
<b>11f Hauptamt / Infrastrukturmanagement</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange. In der 3. Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes ist das SG Infrastruktur-management mit der Kreisstraßen K 7226 und K 7235 betroffen. Unsererseits bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Auf § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) wird hingewiesen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.
<b>11g Untere Denkmalschutzbehörde</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<u>Bodendenkmalpflege:</u> In der vorliegenden Planung sind die Belange der Bodendenkmalpflege weitgehend korrekt dargestellt. Es ist nur eine Korrektur notwendig: Auf Seite 43 ist ausgeführt, dass für Arbeiten im Bereich von Bodendenkmalen eine denkmalrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Oberhavel einzuholen ist. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist natürlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming einzuholen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.  Der entsprechende Hinweis zur Landkreisbezeichnung auf der S. 43 des Entwurfes wird redaktionell korrigiert: Von „Oberhavel“ in „Teltow-Fläming“.
<u>Baudenkmalpflege:</u> Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sollte unter Punkt 2.2 „Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans“ für den Bereich Wünsdorf / Waldstadt unbedingt auf die Besonderheiten des Ortes eingegangen bzw. diese hervorgehoben werden.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Verweis der Besonderheit des Ortes Wünsdorf/Waldstadt wird bereits im genannten Kapitel 2.2 wie folgt hervorgehoben.  <i>„Die Entwicklung der ehemals „verbotenen Stadt“ Wünsdorf/ Waldstadt stellt eine</i>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Charakterisierend für den Ort Wünsdorf / Waldstadt ist, dass es sich hier um eine ehemalige Militärbasis handelt, die neben dem Dorf Wünsdorf mitten in einem Waldgebiet liegt. Die Gebäude waren stets umgeben von weiten Waldflächen. Anfang des 20. Jahrhunderts waren hier kaiserliche Truppen kaserniert. Die Kasernen sind meist schlichte verputzte Gebäude mit einer klaren, ruhigen Lochfassade und relativ hohen Walmdächern. Neben den „normalen“ Kasernen gibt es sog. Hauptgebäude, wie z.B. das Gebäude der ehemaligen Panzertruppenschule und das Haus der Offiziere der ehemaligen Militär-Turnanstalt sowie die Gebäude der ehemaligen Infanterieschießschule. Diese Gebäude und Gartenanlagen sind Denkmale i.S.d. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und haben neben ihrer Bedeutung als Denkmale eine städtebaulich wichtige dominante Stellung. Seitens der Denkmalschutzbehörde sollte nicht nur die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude und Gartendenkmale, sondern auch die städtebauliche Situation - große Gebäudekomplexe inmitten eines Waldgebietes – erhalten werden.</p> <p>Eine Verdichtung des Gebietes östlich der Cottbuser Straße / Berliner Allee mit kleinen Wohngebieten aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beeinträchtigt die städtebauliche Situation und die Besonderheit von Wünsdorf / Waldstadt erheblich.</p> <p>Zu Punkt 2.6.9:</p> <p>Der Nottekanal als Technisches Denkmal sowie auch dessen nähere Umgebung unterliegen den Schutzbestimmungen des BbgDSchG. Daher ist der Abstand von mindestens 50 m zum Nottekanal frei zu halten (keine Bebauung).</p>	<p><i>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.“</i></p> <p>Dieser Grundgedanke soll auch weiterhin verfolgt werden.        Eine Anpassung bzw. eine Ergänzung wird von Seiten der Stadt Zossen als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Bezüglich des Mindestabstandes von 50m zum Nottekanal (keine Bebauung) wird zur Kenntnis genommen und ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten.</p>
--	---

<b>11h</b>	<b>Gesundheitsamt</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>		<b>Beschlussvorschlag</b>
Keine Bedenken.		<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.

11i Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Entwurf mit Begründung und Anlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen in der Fassung von August 2022 hat dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf des FNP der Stadt Zossen werden im Gemeindegebiet Siedlungserweiterungsflächen dargestellt und Korrekturen bereits vorliegender Änderungen vorgenommen.</p> <p>Für die nachfolgend aufgeführten Gebiete ergeben sich nach derzeitigem Erkenntnisstand aus Sicht des Landwirtschaftsamtes mögliche Nutzungskonflikte gegenüber agrarstruktureller Belange und/oder entsprechend zu beachtende Hinweise.</p> <p>Zu allen anderen geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Grundsätzlich wird aber darauf verwiesen, dass mit den geplanten Absichten in Teilen die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und damit der Entzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung für die im Gebiet wirtschaftenden Agrarbetriebe verbunden.</p> <p>Weiterhin wird zur Problematik des Kompensationsbedarfs angemerkt, dass mit Blick auf landwirtschaftlich genutzte Flächen insbesondere agrarstrukturelle Erfordernisse mitbetrachtet werden müssen. Eine frühzeitige Einbeziehung der wirtschaftenden Agrarunternehmen durch den Planungsträger hat sich in der Praxis bewährt und sollte auch hier als Standard angewendet werden.</p> <p><b>Lfd.-Nr. 10 OT Glienick, an der Motocross-Anlage</b>                  Die Änderung beinhaltet die Umwandlung von Fläche für Landwirtschaft in gemischte Baufläche. Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes wird dieser Änderung nicht bedenkenlos zugestimmt.</p> <p>Die landwirtschaftliche und/oder agrarförderrechtliche Nutzung der betroffenen Fläche ist dem Landwirtschaftsamt derzeit nicht bekannt. Neben</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 10:</u>                  Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen wird. Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.                  Zudem sei darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und theoretisch darüber erschlossen werden kann. Eine konkrete Erschließung ist jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.                  Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 24:</u>                  Auch hier sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p> <p>In der Begründung erfolgt hierzu eine redaktionelle Korrektur:</p> <p><i>„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</i></p>

einer Motocross-Anlage und private Grundstücke grenzt diese jedoch im Norden an bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen eines ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes und im Süden an den Technik- und Werkstatt Hof der ortsansässigen Agrargenossenschaft. Bei Bebauung der Fläche, insbesondere bei nicht auszuschließender Wohnbebauung, besteht durch diese unmittelbare Nachbarschaft zu den Nutzflächen als auch zum Technik- und Werkstatt Hof hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich möglicher Geräuschbelastungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten. In der landwirtschaftlichen Produktion wird entsprechende Technik ganzjährig genutzt. Während produktionsbedingter Arbeitsspitzen kann sich die Nutzungshäufigkeit verdichten, wie z.B. bei der Aussaat und der Ernte. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für unaufschiebbare Arbeiten zu Befriedigung landwirtschaftlicher Bedürfnisse auch Ausnahmen von Verboten für bestimmte gesetzlich geregelte Ruhezeiten gelten. Durch die vorgesehene Bebauung dürfen für den täglichen Betrieb der Landwirtschaftsunternehmen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

Des Weiteren wird durch die eingeschlossene Lage der Fläche die Zufahrtsmöglichkeit und damit die Erreichbarkeit der Fläche in Frage gestellt.

**Lfd.-Nr. 24 Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich**  
Die Änderung beinhaltet die Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.

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.

*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.“*

Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst. 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.

<p>Dem Landwirtschaftsamt liegt derzeit ein aktueller Pachtvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen vor. Erfolgt ein Neuabschluss oder eine geänderte Nutzung des bestehenden Pachtverhältnisses vor Ablauf der Pachtlaufzeit, ist das gem. § 2 LPachVG (Landpachtverkehrsgesetz) dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.</p>	
---	--

11j	Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	
<p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b>                      Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur 3. Änderung des FNP Zossen, sofern die nachfolgenden Forderungen und Hinweise bei der weiteren Planung der aufgeführten Lfd.-Nrn. berücksichtigt werden:</p> <p><b>Forderungen</b>  <b>lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)</b>                      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.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Keine Bedenken. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die genannte Forderung zur Lfd.-Nr. 23 wird in die Begründung redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„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.“</i></p>	

Begründung:  
Der „Johnegraben“ sowie der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ sind oberirdische Gewässer gemäß 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und fallen in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) unter dessen sachlichen Geltungsbereich.  
Gemäß § 3 BbgWG in Verbindung mit § 1 der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) sind der „Johnegraben“ und der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung Gewässer II. Ordnung. Der „Johnegraben“ und der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ sind dauerhaft wasserführende Gewässer.  
Gemäß § 126 Abs. 1 i. V. m. § 124 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 2 BbgWG sowie § 1 Wasserbehördenzuständigkeitsverordnung (WaZV) ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde.  
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Landkreis Teltow-Fläming. Somit ist die sachliche, örtliche und instanzielle Zuständigkeit meiner Behörde gegeben.  
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des erforderlichen Arbeitsstreifens für die Gewässerunterhaltung errichtet werden. Der Arbeitsstreifen hat eine Breite von fünf Metern gemessen ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerunterhaltungsarbeiten erfolgen von der westlichen Seite aus.  
Die Unterhaltung des „Johnegraben“ obliegt als öffentlich-rechtliche Pflicht dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“. Dieses ergibt sich aus § 79 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit dem Wasserverbandsgesetz (WVG) und dem Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (§ 1 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1.1 GUVG).  
Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Zur Gewässerunterhaltung gehört insbesondere die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht (§ 39 WHG). Die jährlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen dienen somit der Erhaltung dieses Zustandes.  
Soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Gewässers erforderlich ist, haben die Anlieger, nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung, zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person oder ihre Beauftragten

<p>die Grundstücke betreten oder vorübergehend benutzen. Weiterhin haben die Anlieger Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Die Anlieger können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieses ergibt sich aus § 41 WHG sowie § 84 BbgWG.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ hat im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Wasserbehörde die Freihaltung eines Arbeitsstreifens auf der westlichen Grabenseite in einer Breite von fünf Metern sowie die Gewährleistung der Befahr- und Überfahrbarkeit mit Technik (Bagger bis zu 18 t) gefordert. Diese Forderung ist durch die Regelungen der §§ 38, 39 und 41 des Wasserhaushaltsgesetzes gedeckt.</p>	
<p><b>lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)</b>          Sofern es sich bei der geplanten Wohnbaufläche u.a. um das Flurstück 100, Flur 6 der Gemarkung Zossen handelt, wird hier eine Bebauung wasserbehördlich als sehr ungünstig eingeschätzt und nicht befürwortet. Die Ausweisung als Wohnbaufläche sollte nochmals geprüft werden.</p> <p><b>Begründung</b>          Der Standort dieser neuen Wohnbaufläche befindet sich unweit der kommunalen Kläranlage Zossen (Tandemkläranlage) auf dem Flurstück 148, Flur, Gemarkung Zossen. Der Abstand zwischen der Wohnbaufläche und der Grenze zur Kläranlage beträgt ca. 280 m. Die Abwasserbehandlungsanlage ist im Eigentum des Zweckverbandes mittlerer Süden (KMS) Zossen. Im Rahmen der Verantwortung der Abwasserbeseitigungspflicht reinigt der KMS dort das anfallenden Abwasser aus einem Einzugsgebiet von knapp 50.000 Einwohnerwerten. Der Betrieb der Kläranlage ist auf Dauer beabsichtigt. Für die Kläranlage liegen die entsprechenden Wasserrechte (rechtskräftige wasserrechtliche Erlaubnis sowie eine Genehmigung zum Betrieb) vor. Der Betrieb einer Abwasserbehandlungsanlage ist grundsätzlich mit dem Entstehen von Immissionen (Geruch) verbunden. Auch wenn diese aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen weitestgehend minimiert werden, müssen an bestimmten Tagen/Stunden auftretende Gerüche in Kauf genommen werden. Diese Geruchsentstehung wird von Jedem anders empfunden. Da sich die Wohnbaufläche relativ nah an der Kläranlage befindet, halten wir es nicht für ausgeschlossen, dass sich die künftigen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen (Geruchsgutachten) bestehen und wie damit umgegangen wird. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass der südlich angrenzende Wohnbestand in etwa den gleichen Abstand zur Kläranlage hat. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>

<p>Bewohner über Geruchsbelästigung beklagen werden. Vorausschauend wird eingeschätzt, dass die Aufgabenerfüllung der ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung zum Wohl der Allgemeinheit durch den KMS höherrangig zu bewerten ist, als private Interessen. Sollte die Fläche dennoch für Wohnbauvorhaben zulässig sein, werden zukünftige Beschwerden bezüglich Geruchsbelästigungen an die Untere Wasserbehörde nicht verfolgt.</p>	
<p><b>Hinweise</b>  <b>lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche)</b>          Die Wohnbaufläche befindet sich entsprechend Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0020 vom 11.09.1989 teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück und nicht wie beschrieben innerhalb der Schutzzone III B. Das Wasserschutzgebiet ist gemäß § 15 Abs. 4 BbgWG weiterhin rechtsverbindlich. Die einzelnen Schutzzone sind entsprechend des Kreistagsbeschlusses zu benennen. Die Schutzzone IV entspricht sicherlich der heutigen Schutzzone III B. Dennoch sind die Verbote laut Kreistagsbeschluss und der damals gültigen TGL zu beachten. Hier kommt jedoch hinzu, dass Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Wasserschutzgebietes wasserbehördlich nicht zugelassen werden.          Die Wasserschutzgebiete des Landkreises Teltow-Fläming können digital mit den Beschlüssen auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming – Was erledige ich wo – Online Services – Geoportal Teltow-Fläming – Wasser (&gt; Karte öffnen) eingesehen werden. Nach Kartenöffnung unter Themenbaum „Trinkwasserschutzzone“ anklicken. Dann mit dem Auswahlbutton „i“ auf das zutreffende Grundstück mit Schutzgebiet klicken. Danach sind unten in einer Zeile entsprechende Informationen einsehbar (z. B. die einzelnen Zonen sowie die dazugehörigen Beschlüsse einschließlich TGL).          Dennoch ist es richtig, dass konkrete Verbote erst bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.</p> <p><b>lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche)</b>          Hier ist die Lage im Wasserschutzgebiet Lindenbrück (Trinkwasserschutzzone IV) richtig benannt. Auch hier werden Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Wasserschutzgebietes wasserbehördlich nicht zugelassen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die beschriebenen Trinkwasserzonen für die betroffene Lfd.-Nr. 29 und Lfd.-Nr. 34 werden in der Begründung redaktionell korrigiert. Von der Schutzzone „III“ in „IV“.</p>

<p><b>lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche) und lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche)</b>          Die Sonderbaufläche befindet sich entsprechend Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0020 vom 11.09.1989 innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück und nicht wie beschrieben innerhalb der Schutzzone III B. Das Wasserschutzgebiet ist gemäß § 15 Abs. 4 BbgWG weiterhin rechtsverbindlich. Die einzelnen Schutzzonen sind entsprechend des Kreistagsbeschlusses zu benennen. Die Schutzzone IV entspricht sicherlich der heutigen Schutzzone III B. Dennoch sind die Verbote laut Kreistagsbeschluss und der damals gültigen TGL zu beachten. Auch hier werden Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Wasserschutzgebietes wasserbehördlich nicht zugelassen.</p>	
<p><b>Rechtsgrundlagen</b>          Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)           Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])           Verordnung über die Festlegung von Gewässern I. Ordnung (Brandenburgische Gewässer-einteilungsverordnung - BbgGewEV) vom 01. Dezember 2008 (GVBl. II/08, [Nr. 31]), S.471           Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (GUVG) vom 13. März 1995 (GVBl. I/95, Nr. 03, S. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])           Gesetz über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz – WVG) vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S.405) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578)</p>	<p><b>Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang.</p>

12. Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde vom 14.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Meine Stellungnahme beruht auf folgenden Prüfkriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forstrechtliche Betroffenheit durch Überplanung von Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG<sup>2</sup></li> <li>2. Forstrechtliche Zulässigkeitsprüfung einer Nutzungsartenänderung auf Grundlage des § 8 Absatz 2 LWaldG</li> </ol> <p>Vorbemerkungen:</p> <p>Eine Inanspruchnahme von Wald bedarf der Zulassung der Änderung der Nutzungsart Wald (Waldumwandlung) gem. § 8 LWaldG. Bei der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung in Form des FNP sind die im LWaldG § 8 Absatz 2 normierten Versagungsgründe für eine Waldumwandlung zu beachten. So ist eine Waldumwandlung zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Die Genehmigung soll ferner versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.</p> <p>Ein hiernach wesentliches Beurteilungsinstrument ist die aktuelle Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg. Gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen.</p> <p>Folgende wesentliche Waldfunktionen sind mit Stand 11.06.2020 nicht kompensierbar und führen in der Regel in Folge zu einer negativen forstrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit einer Waldumwandlung:</p> <p>Geschütztes Waldgebiet mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG-WF 0100          Wald auf erosionsgefährdetem Standort-WF 2100          Wald auf exponierter Lage-WF 2200          Lokaler Klimaschutzwald-WF 3100          Lokaler Immissionsschutzwald-WF 3200</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die forstrechtlichen Vorbemerkungen werden ebenfalls dankend zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>Lärmschutzwald-WF 3300          Sichtschutzwald-WF 4100          Kleine Waldfläche im waldarmem Gebiet-WF 5400          Wissenschaftliche Versuchsfläche-WF 7100          Naturwald-WF 7200          Arboretum-WF 7300          Forstsaatgutbestand-WF 7510          Samenplantage-WF 7520          Historische Waldbewirtschaftung mit Weiterbewirtschaftung-WF 7610          Historische Waldbewirtschaftung ohne Weiterbewirtschaftung-WF 7620          Wald mit hoher ökologischer Bedeutung-WF 7710          Wald mit hoher geologischer Bedeutung-WF 7720          Bestattungswald-WF 7830          Forstliche Genressource-WF 7900          Erholungswald der Intensitätsstufe 01-WF 8101          Erholungswald der Intensitätsstufe 02-WF 8102          Erholungswald mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG-WF 8200</p> <p>Dennoch kann die Waldumwandlung im zu betrachtenden Einzelfall ausnahmsweise forstrechtlich genehmigungsfähig sein, sofern im Abwägungsprozess das öffentliche Interesse an der Umwandlung überwiegt (z.B. siehe Punkt 2.6.21, Lfd-Nr. 40 „Verkehrsfläche - Parkplatz Horstfelde“).</p> <p>Für die untere Forstbehörde bedeutet die Anerkennung der kommunalen Bauleitplanung als bauleitplanerische Zieldarstellung, dass bei Vorliegen einer der Waldumwandlung nicht entgegenstehenden Flächennutzungsplandarstellung <u>keine</u> weiteren Abwägungen erforderlich werden bzw. sich diese verbieten, da sich die kommunale Planungshoheit abschließend darstellt.</p> <p>Eine belastbare Abwägung für die Inanspruchnahme/Überplanung von Waldflächen ist daher schon in der vorbereitenden Bauleitplanung zwingend.</p>	
<p><b>Die 3. Änderung des FNP (Entwurf vom August 2022) berührt forstrechtliche Belange direkt und indirekt in folgenden Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Punkt 2.6.9 Lfd-Nr.16, Wohnbaufläche Friesenstraße - Zossen (ca. 0,42</li> </ul>	<p><b>Die genannten Erweiterungsflächen und dessen forstrechtliche Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>ha- Bezug zum Vorentwurf B-Plan „Wohnen am Stadtpark“)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Punkt 2.6.13 Lfd-Nr.23, Wohnbaufläche, OT Zossen, Thomas Müntzer Straße, nordöstlich (Bezug zum B-Plan „Wohnen am alten Sportplatz“)</li> <li>• Punkt 2.6.16 Lfd-Nr.29, OT Wünsdorf, Wohnbaufläche, Cottbuser Straße, östlich</li> <li>• Punkt 2.6.17 Lfd-Nr.30, OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg, Sonderbaufläche „Erholung“</li> <li>• Punkt 2.6.21 Lfd-Nr.40, OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße, Verkehrsfläche „Parkplatz“ (2,22 ha)</li> <li>• Punkt 2.6.22 Lfd-Nr.41, OT Dabendorf, Glienicker Straße, Fläche für „Wald“</li> <li>• Punkt 2.6.19 Lfd-Nr.34, OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich (Sonderbaufläche)</li> </ul>	
<p><b>Forstrechtliche Betroffenheit und Entscheidung zur Waldinanspruchnahme/Überplanung:</b></p> <p><b>Forstrevier Zossen (16.04):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Punkt 2.6.9 Lfd-Nr.16, Friesenstraße - Zossen (Wohnbaufläche 0,42 ha):</b></li> </ul> <p>Zustimmung:</p> <p>Sollte hier von der dargestellten straßenbegleitenden Wohnbauflächenplanung kleinflächig „Waldfläche“ betroffen sein (Darstellungsschärfe des FNP), so wird einer notwendigen Waldumwandlung forstrechtlich unter der Bedingung der Realisierung der Kompensationsauflagen zugestimmt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<p>Begründung:          In der Beteiligung zum rechtswirksamen FNP (2.Änderung-Stand 06 / 2018), war dieser Bereich bereits als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen (siehe auch Stellungnahme zum Vorentwurf B-Plan „Wohnen am Stadtpark“ vom 02.07. 2020). Der sensible Bereich des angrenzenden Feuchtgebietes (Planung „Kleiner Hafen“) bleibt hierbei vorerst planungsseitig unberücksichtigt.</p>	
<p>• <b>Punkt 2.6.13 Lfd-Nr.23, Wohnbaufläche, OT Zossen, Thomas Müntzer Straße, nordöstlich (Bezug zum B-Plan „Wohnen am alten Sportplatz“)</b></p> <p>Zustimmung unter Vorbehalt:</p> <p>Dieser Änderung wird forstrechtlich <u>nur</u> zugestimmt, wenn die angrenzenden Waldflächen gemäß § 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.</p> <p>Begründung:          Aus der Darstellungsschärfe des FNP (hier 2,31 ha Planungsfläche) ist nicht erkennbar, ob in den Randbereichen Waldflächen direkt oder indirekt als Wohnbaufläche überplant werden.</p> <p>Hinweise:          Die ursprüngliche Planung hat hier „Waldfläche“ vorgesehen. Durch die neue Planung (Wohnbaufläche) geht der Stadt Zossen hier gegebenenfalls eine geeignete Erstaufforstungsfläche (Kompensationsfläche für Waldersatz) auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> im Naturraum „Mittlere Mark“ verloren. Eine perspektivische Flächenbilanzierung der geplanten Waldumwandlungsflächen zu den benötigten Kompensationsflächen durch die Stadt Zossen wird hier im Vorfeld von der Oberförsterei Wünsdorf empfohlen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<p>• <b>Punkt 2.6.16 Lfd-Nr-29, OT Wünsdorf, Wohnbaufläche, Cottbuser Straße, östlich</b></p> <p>Zustimmung unter Vorbehalt:</p> <p>Dieser Änderung wird forstrechtlich <u>nur</u> zugestimmt, wenn die angrenzenden kartierten Waldflächen gemäß § 2 LWaldG von dieser Planung ausgenommen sind (<b>siehe Anlage-Forst: SN zu Pkt. 2.6.16, Lfd-Nr. 29</b>). Der unbestockte Kronenraum der Traufbäume am Waldrand ist hier der rechtlichen Waldeigenschaft noch zuzuordnen (Mindestabstand zum Waldrand).</p> <p>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.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>        Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>
<p>• <b>Punkt 2.6.17 Lfd-Nr.30 – OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg, Sonderbaufläche „Erholung“</b></p> <p>Zustimmung als Einzelfallentscheidung:</p> <p>Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung zugestimmt.</p> <p>Begründung:        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.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>        Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Punkt 2.6.21 Lfd-Nr.40, OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße, Verkehrsfläche „Parkplatz“ (2,22 ha)</b>            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.             Hinweise:            Der voraussichtliche notwendige forstrechtliche Kompensationsumfang wurde dem Planungsbüro diesbezüglich schon mitgeteilt. Für diese Planung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im günstigen Fall ist dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.             Sonstige Hinweise:            Der Standort des zuvor geplanten Parkplatzes war östlich angrenzend zur alten Deponie im Flurstück 271 (Waldfläche) geplant und durch die Stadt Zossen ohne Planungsgrundlage im Vorgriff auf ca. 7.500 m<sup>2</sup> flächig gefällt worden. Für diese Freifläche besteht durch die Stadt Zossen die gesetzliche Wiederbewaldungspflicht gemäß § 11 LWaldG innerhalb von 36 Monaten nach Vollzug der kahlgeschlagenen Waldfläche. Der Vollzug dieser Wiederbewaldungspflicht wird durch die Oberförsterei Wünsdorf kontrolliert.         </li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Punkt 2.6.22 Lfd-Nr.41, OT Dabendorf, Glienicker Straße, Fläche für „Wald“</b> </li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<p>Zustimmung</p> <p>Begründung:          Darstellung korrekt (gesicherte Erstaufforstungsfläche).</p>	
<p><b>Forstrevier Sperenberg (16.05):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Punkt 2.6.19 Lfd-Nr.34, OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich (Sonderbaufläche)</b></li> </ul> <p>Zustimmung</p> <p>Begründung:          Die Zustimmung einer möglichen Nutzungsartenänderung der überplanten Waldfläche wurde bereits in der Stellungnahme vom 09.07.2020 erteilt. Der Unterpunkt „Waldschutzrecht“ wurde aktuell korrigiert.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>
<p><b>Zu 3.0 Umweltbericht – Anhang 1 zur 3. Änderung des FNP</b></p> <p>Die im Anhang 1 dargestellte Schutzgüterbewertung, die unter Punkt 2.2.1.2 dargestellte Flächenbilanzierung für die dauerhafte Waldinanspruchnahme von ca. 3,89 ha, die unter Punkt 2.4.3 erläuterten Ermittlungen für den Kompensationsflächenbedarf und die Einzelflächenbeschreibung wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine diesbezügliche konkrete forstrechtliche Bewertung erfolgt diesbezüglich erst im nachgeordneten Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Bei einigen Änderungsbereichen der Einzelflächenbeschreibung wurde nur die tatsächliche Nutzungsart in der Planzeichnung aktualisiert (informative FNP-Korrektur).</p> <p>Die Punkte 4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 zur 3. Änderung des FNP wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes unter Punkt 6.3 sowie die Karte „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplanes unter Punkt 7 zur 3. Änderung des FNP wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang.</p>

13. DNWAB vom 30.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu dem mit Schreiben vom 08.02.2023 eingereichten Entwurf der o. g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) Königs Wusterhausen, des Wasserver- und Abwasserentsorgungs- Zweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL) sowie des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Mit „der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen sind die 39 Änderungsflächen dahingehend zu prüfen, 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“.</p> <p>Gegen die Aufstellung der o. g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken. „Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB [...] und der Beteiligung [der] Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB [...] 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“.</p> <p>Dabei werden in der Begründung u. a folgende Belange für den Ausschluss genannt: erhebliche Auswirkungen auf Grund der derzeitigen Nutzung, „Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung“ sowie gesonderte Änderungs- / Planverfahren.</p> <p>Den Entfall der oben aufgeführten Änderungsbereiche haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gleichzeitig werden mit Lfd. -Nr. 40, 41 und 42 drei zusätzliche</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Keine Einwände bzw. Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.          Die genannten Anmerkungen wurden bereits teilweise zum Entwurf redaktionell korrigiert.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 6:</u>          Der Textabschnitt  <i>„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“.</i> wird gestrichen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 11:</u>          Der Textabschnitt  <i>„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“.</i> wird gestrichen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 18:</u>          Der Textabschnitt  <i>„Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, 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</i></p>

<p>Änderungsbereiche beschrieben - siehe hierzu weiter unten.</p> <p>Die Aussagen hinsichtlich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung gem. unserer Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand März 2020) vom 16. 07. 2020 wurden in die Begründung zum Entwurf der o. g. 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen aufgenommen.</p> <p>Die in der o. g. Stellungnahme gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind weiterhin inhaltlich gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehlen wir Ihnen folgende Sachverhalte auf Plausibilität zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderungsbereich Lfd. -Nr. 6 - "Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der geplanten Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung ist augenscheinlich nicht erforderlich. 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".              Mit der Änderung soll eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung P&amp;R festgesetzt werden, demnach werden ggf. Maßnahmen zur Erschließung einer solchen (einer Verkehrsfläche) erforderlich und nicht, wie oben beschrieben, einer Wohnbaufläche. Gleiches gilt sinngemäß für die Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 11 (hier Sonderbaufläche "Solaranlagen"), 30 (hier Sonderbaufläche "Erholung") sowie Lfd. -Nr. 34 (hier Sonderbaufläche "Erholung").</li> <li>• Änderungsbereich Lfd. -Nr. 18 - "Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o. g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 16-0T Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich angrenzen" – im vorstehenden Absatz ist der Bezug zur Lfd.-Nr. zu überprüfen (siehe Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen, Gliederungspunkt 2. 6. 10 - Seite 31/32).</li> </ul>	<p><i>öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.“</i>              wird gestrichen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 26:</u>              Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass das Gebiet im <b>MAWV-Gebiet</b> liegt und nicht im KMS-Gebiet.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 33 bis 35:</u>              Die Trinkwasserschutzzonen wurden nochmals geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Lfd.-Nr. 33 bis 35 innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV liegen (vgl. Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming). Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderungsbereich Lfd. -Nr. 26 - "Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- 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 KMS nicht geplant" - der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 26 ist innerhalb des Verbandsgebietes des MAWV gelegen und nicht innerhalb des Verbandsgebietes des KMS.</li> <li>• Änderungsbereich Lfd. -Nr. 33, 34 und 35 - die vorgenannten Änderungsbereiche liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. Wir empfehlen Ihnen in diesem Zusammenhang die Formulierung auf Plausibilität/Aktualität zu überprüfen. Nach unserem Kenntnisstand liegen die oben genannten Änderungsbereiche innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. Eine in der Begründung zum Änderungsbereich Lfd. -Nr. 33 beschriebene Schutzzone IV ist uns nicht bekannt.</li> </ul> <p>Darüber hinaus ergehen für die Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 14, 40, 41 und 42 nachfolgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen:</p>	
<p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 14-0T Nächst Neuendorf NN Landstraße westlich der Gärtnerei</u></p> <p>In der Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand März 2020) vom 16.07.2020 haben wir uns, im Auftrag des KMS, wie folgt geäußert - "Die Erweiterung der Lfd. -Nr. 14 als Wohnbaufläche (Beschluss- Nr. 026/19) wird auf Grund der bestehenden Situation und der angrenzenden gewerblichen Nutzung (Gärtnerei) sowie der nicht vorhandenen Erschließung nicht weiterverfolgt. Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzenden</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Kein Abwägungsbelang.</p>

zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten".

Nunmehr ist mit dem Entwurf (Stand August 2022) der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Arrondierung der Siedlungsstruktur an dieser Stelle beabsichtigt.

Die weiterführende trink- und schmutzwassertechnische Erschließung kann grundsätzlich, wie bereits in der Begründung beschrieben, über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlage der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgen.

In den nachfolgenden Planungsebenen (hier: Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren) ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des 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.

Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen (Stand August 2022) die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o. g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.

Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 14 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 25 – Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 14-0T Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei Blatt 23. 2/23. 6" zu entnehmen.

Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 40 - OT Horstfelde südl. der Schünower Straße

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr.40 stellt eine Planungsalternative für den Änderungsbereich Lfd.- Nr. 12 gem. Vorentwurf (Stand März 2020) der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen dar.

"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 [...] beschlossen (Beschluss-Nr. 024/20). [...] 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). [...] Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung und Nutzung von Parkplätzen für Erholungssuchende am Gebiet der Badestelle des Kiesees im OT Horstfelde zu schaffen. [...] Demnach sind zunächst 496 Stellplätze, 3 Stellplätze für körperlich-beeinträchtigte Menschen und 18 Caravan-Stellplätze vorgesehen".

Mit der örtlichen Verschiebung des Änderungsbereiches (hier in Richtung Osten) sind unsere Aussagen zum Vorentwurf (Stand März 2020) der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen bzgl. des Änderungsbereichs Lfd.-Nr. 12 wie folgt anzupassen:

- 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

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Begründung zur Lfd.-Nr. 40 wird wie folgt redaktionell ergänzt:

*„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 Trinkwasser- 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.“*

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.

Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass sich die DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des KMS, mit Stellungnahme vom 18.11.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Stand 21. 09. 2020) des Bebauungsplans 'Waldparkplatz' der Stadt Zossen, OT Horstfelde entsprechend geäußert hat.

Zur Information und Kenntnisnahme übergeben wir Ihnen in der Anlage 26, Blatt 23. 3/23.6 die Stellungnahme der DNWAB zu o. g. B-Plan.

Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.

<p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 41 - OT Dabendorf Glienicker Straße südlich angrenzend der Lfd. -Nr. 3</u></p> <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".</p> <p>Augenscheinlich wurde die Erstaufforstung außerhalb der Trassenkorridore angrenzender im Bestand vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS bzw. außerhalb des Trassenkorridors das Flurstück durchquerender im Bestand vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS vorgenommen.</p> <p>Dementsprechend sind keine Auswirkungen auf die Belange des KMS zu erwarten.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 41 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 27 – Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 41 - OT Dabendorf, Glienicker Straße, südlich angrenzend der Lfd.-Nr. 3 Blatt 23.4/23.6" zu entnehmen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine Anpassungen erforderlich.</p>
<p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 42 - OT Horstfelde Saalower Straße südlich</u></p> <p>"Am 17.03.2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, Horstfelder Hufschlag' im OT Horstfelde beschlossen [...].</p> <p>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 Auto-Werkstatt 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.</p> <p>Im Planverfahren des Bebauungsplanes hatte der Landkreis Teltow-Fläming</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine Anpassungen erforderlich.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>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".          Die DNWAB hat sich, als Betriebsführungsgesellschaft des KMS, mit Stellungnahme vom 18. 01.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Stand 05. 11. 2021) des Bebauungsplans , Horstfelder Hufschlag' entsprechend geäußert.          Zur Information und Kenntnisnahme übergeben wir Ihnen in der Anlage 28, Blatt 23.5/23.6 die Stellungnahme der DNWAB zu o. g. B-Plan.          Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.</p>	
<p>Für die Änderungsbereiche mit der Lfd.-Nr. 9, 10 und 16 haben wir Ihnen in der Anlage zur Kenntnis und weiteren Verwendung einen aktualisierten Auszug aus dem Leitungsbestand beigelegt.          Dabei haben wir die Nummerierung der Anlagen entsprechend der Nummerierung zum Vorentwurf beibehalten (hier für die Änderungsbereiche Lfd.-Nr. 10 und 16) bzw. fortgeführt (hier für die Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 9 und 14 bzw. für den ergänzten Änderungsbereich Lfd. -Nr. 41).          Zudem übergeben wir Ihnen zur Information für den Änderungsbereich Lfd. - Nr. 18 die Stellungnahme der DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des KMS, vom 17. 09.2021 zum Bebauungsplan "Südlich Gerichtstraße 20", Stadt Zossen (Entwurf, Stand 19. Mai 2021)- siehe hierzu Anlage 29, Blatt 23. 6/23.6</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang. Hinweis auf die Anlage der Stellungnahme (Karte zur den vorhandenen Leitungen).</p>
<p>Die im Zusammenhang mit der 3. Änderung des FNP verbundene 3. Fortschreibung des Landschaftsplan der Stadt Zossen als sachlicher und räumlicher Teilplan für die 3. Änderung des FNP (Stand 22. März 2021, redaktionell angepasst 12. 07. 2022) haben wir entsprechend zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials "insgesamt 21 Siedlungserweiterungsflächen, mit der die Stadt Zossen ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck bringen will", beurteilt wurden und sachlich beschrieben wurde, welche gesetzliche Normen bei "der Aufstellung von Bauleitplänen und/oder der Beantragung von Baugenehmigungen [...] in den konflikträchtigen Gebieten zu berücksichtigen sind.</p> <p>Mit Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange der betroffenen Zweckverbände ist hier das Schutzgut Wasser zu nennen, welches insbesondere für die beabsichtigten Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 10, 29, 33, 34 und 35 (jeweils Siedlungserweiterungsflächen) in den nachfolgenden Planungsebenen zu untersuchen ist.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die wasserwirtschaftlichen Belange bezügliches des Schutzgutes Wasser werden in der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend betrachtet.          Anpassungen zur 3. Änderung des FNP sind nicht erforderlich.</p>
--	--

<b>14</b>	<b>50 Hertz vom 24.02.2023</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>		<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet der <b>Änderungsbereiche 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 29, 30, 33, 34, 35, 40, 41 und 42</b> derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.          Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

<b>15.</b>	<b>IHK vom 23.03.2023</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>		<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Velen Dank für Ihre Einbeziehung in das Planverfahren 3. Änderung des Flächennutzungsplanes/3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Potsdam nehmen wir wie folgt Stellung:          Ziel der Planung ist 39 Änderungsflächen im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen dahingehend zu prüfen, welche</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

<p>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. Dabei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, die als Arrondierungsflächen für den Wohnungsbau vorgesehen sind. In wenigen Fällen sind auch Wald- und Grünflächen betroffen. In Einzelfällen ist auch eine Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Verkehrsflächen sowie in Wald und Erholungsfläche vorgesehen. Die IHK Potsdam begrüßt insbesondere die Umwidmungen der Flächen, die im Kontext der Schaffung von neuen Wohnungsbauflächen stehen. Besonders in berlinnahen Kommunen existiert ein Defizit an Flächen für den Wohnungsbau. Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam bestehen zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken. Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten. Vielen Dank. Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach <a href="mailto:bauleitplanung@ihk-potsdam.de">bauleitplanung@ihk-potsdam.de</a>. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse.</p>	
---	--

16 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) vom 10.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Keine Bedenken, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p> <p>Hinweise:                  Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

17 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 23.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:</p> <p>Zwar wurde gegenüber der ersten Beteiligung 2020 der Umfang der Änderungen reduziert, jedoch sind damit weiterhin umfangreiche Eingriffe in den Naturraum verbunden.</p> <p>Vor allem wird der Bedarf für die umfangreiche Ausweisung von neuen Wohnbauflächen nicht gesehen. Vielfach sind bereits ausgewiesene Wohnbauflächen bisher nicht bebaut. Somit ist nicht erkennbar, dass darüber hinaus die Notwendigkeit für weitere Wohnbauflächen besteht.</p> <p>Generell sind für eine Bedarfsbegründung grundlegende aktuelle Untersuchungen, beispielsweise über die Bevölkerungs-, die Verkehrsentwicklung und die Gewerbeentwicklung erforderlich.</p> <p>Dabei ist auch zu ermitteln, welche noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten bisher nicht ausgeschöpft wurden. Auch die Prüfung von Alternativen ist erforderlich.</p> <p>Neben der umfangreichen Neuversiegelung soll vielfach Wald in Anspruch genommen werden. Dies wird abgelehnt. Zu beachten ist auch, dass für die Neuausweisung von Bauflächen Zuwegungen erforderlich sind, die oftmals mit Beeinträchtigungen/Beseitigungen von Alleen/Alleebäume und weiterem Straßenbegleitgrün verbunden sind. Dies ist bereits in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden.</p> <p>Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Folgende Änderungen werden abgelehnt:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Zustimmung für die Nutzungsumwandlung von Wald in Bauflächen erteilt. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche)</u></p> <p>Ortsteil Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich</p> <p>Die Fläche ist zum Teil eine öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage und teilweise mit Wochenend- und Ferienhäuser bebaut und soll nun als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. <b>Diese Änderung wird abgelehnt.</b></p> <p>Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit der Stellungnahme vom 21.03.2023 die 3. Änderung des FNP zugestimmt, da die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Das schließt auch das Ziel 5.2 des LEP HR ein.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt.</p>

Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.

In der Begründung S. 26 ist angegeben: „Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete innerhalb der Kernstadt Zossen an.“ Ein direkter Anschluss ist hier nicht gegeben und damit das Ziel nicht erfüllt. Der Siedlungsrand ist derzeit klar abgegrenzt. Die geplante Wohnbaufläche grenzt mit keiner Seite an eine bestehende Bebauung an. Real endet zudem die Bebauung derzeit in der Breiten Straße.

Die Wohnbebauung ist daher völlig losgelöst von einer bestehenden Bebauung. Es ist zu befürchten, dass hier eine Splittersiedlung entsteht. Die Erschließung ist nicht gesichert, da laut Begründung die KMS eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich nicht geplant (S.26).

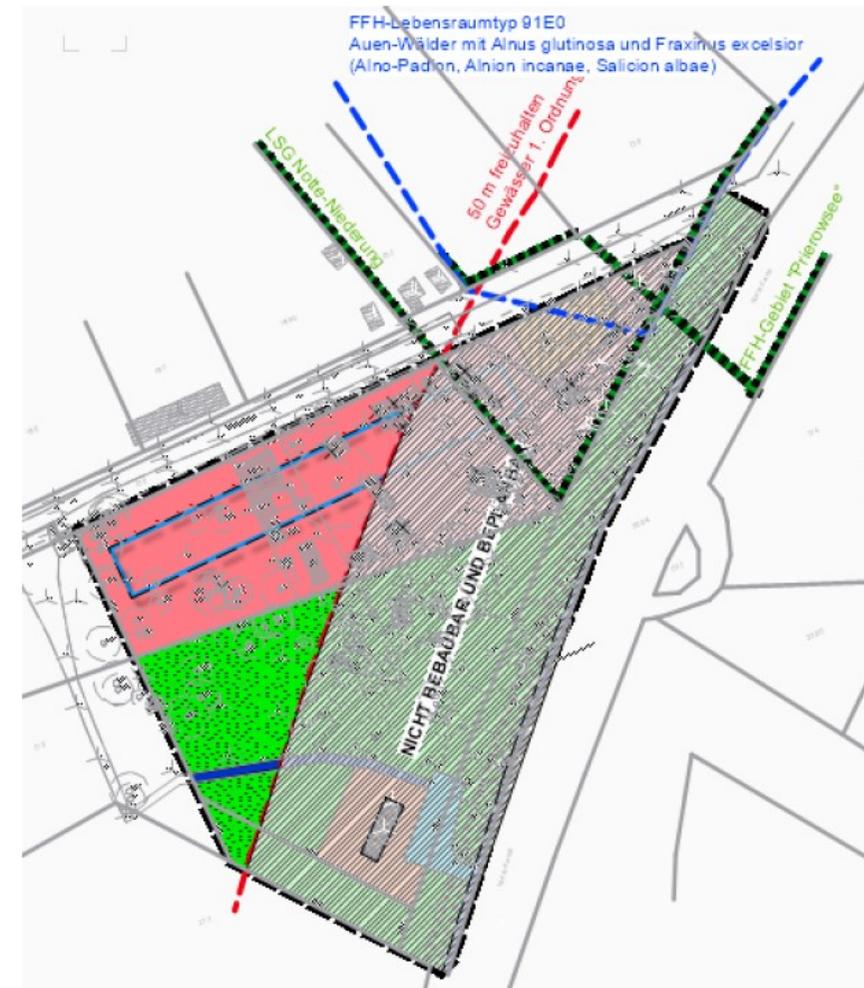
So werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt indem vermutlich Flächen des LSG „Notte-Niederung“ überplant werden. Eine Vereinbarkeit mit der Verordnung über das LSG „Notte-Niederung“ ist aus unserer Sicht nicht gegeben. Im Bereich von 50 m Abstand zum Nottekanal ist keine Überbauung möglich- dies trifft auch auf das Hafengebäude zu. Der Notte-Kanal ist Lebensraum für den Fischotter. Auch wenn eine direkte Überplanung des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiets ausgeschlossen werden sollte, so ist doch eine FFH-Verträglichkeitsstudie erforderlich, da Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen sind. Weiterhin ist ein geschütztes Biotop betroffen (Moor-, Bruch- und Auerwald) und die Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlichen Belangen ist zu erwarten, da hier u.a. der geschützte Moorfrosch vorkommt.

Auch wird der Erholungswert erheblich beeinträchtigt indem öffentliche Grünflächen und die Parkanlage/der Stadtpark reduziert, LSG-Flächen bebaut und Wochenendhäuser und Ferienhäuser, die der Erholung dienen, beseitigt werden. Ebenso wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen.

Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.

In der Begründung der 3. Änderung des FNP wird sich grundsätzlich bereits mit der Thematik auseinandergesetzt und darauf verwiesen, dass der 50 m Abstand zum Nottekanal in der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten ist. Dies konnte auch aus der Begründung, S. 25 des Entwurfs aus der entsprechenden Abbildung entnommen werden, welche zugleich auch noch die Grenzen des FFH-Gebietes, LSG-Gebietes und dem FFH-Lebensraumtyp darstellt. Nachfolgend nochmals skaliert abgebildet:



Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes erfolgt hier keine Anpassung.

Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche)

Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich

Die Änderungsfläche liegt im Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“. Dieser wurde mit unserer Stellungnahmen vom 24.01.2020 und 06.09.2021 abgelehnt. Wir halten auch weiterhin an unserer Einschätzung fest und lehnen die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche ab. Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.

Bereits die gesamte westliche Seite der Thomas-Müntzer Straße ab Buckowbrücke ist straßenbegleitend als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen, jedoch nicht bebaut. Die jetzt geplante Flächenausweisung erfolgt somit losgelöst ohne Anbindung an eine bestehende Bebauung. Entlang der derzeit laut FNP zulässigen Baugrenzen ist eine Wohnbebauung vertretbar. Die jetzt geplante tiefere Erschließung wird jedoch strikt abgelehnt (vgl. Stellungnahme zum B-Plan).

Weiterhin werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt, da eine Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen soll, als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Die Grünlandflächen mit dem angrenzenden Graben haben für den Biotopschutz Bedeutung. Das Gebiet ist Rastfläche für Zugvögel. Auch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche würde entfallen. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum LSG „Notte-Niederung“.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Zossen hält an die Planung fest.

Die Veranlassung des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ der Stadt Zossen begründet sich auf das eingeschränkte Bauland im Stadtgebiet. Gegenüber, auf der anderen Straßenseite, 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). Mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachkommen.

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 Wohngebieterschließungsstraße befinden, entsiegelt werden. Es handelt sich um eine Fläche von 0,77 ha zu entsiegelnde Fläche. Hierdurch können die vorhabenbedingten

	<p>Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild kompensiert werden. Die Flächenversiegelungen auf den Flurstücken 41/1-teilweise und 41/2-teilweise wurden ebenfalls entfernt.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb der Bauflächen WA1 und Wa2 – 48 Stk.</li> <li>- Im öffentlichen Straßenraum – 19 Stk.</li> <li>- Auf dem privaten Parkplatz – 9 Stück</li> </ul> <p>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.</p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Teltow-Fläming) wurde mit der Stellungnahme vom 24.02.2023 keine Einwendung zur Lfd.-Nr. 21 geäußert.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)</u>          Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich          Die Fläche ist derzeit als Wald ausgewiesen und diente vormals als Sportplatz. Die Änderungsfläche liegt im Bebauungsplan „Wohnen am Alten Sportplatz“. Dieser wurde mit unseren Stellungnahmen vom 06.09.2019 abgelehnt. Wir halten auch weiterhin an unserer Einschätzung fest und lehnen die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche ab. Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig. So ist hier die Nähe zu einem besonders geschützten Biotop (Waldgebiet) problematisch. Es handelt sich um eine Niedermoorfläche. Es ist eine FFH-Erheblichkeitsstudie zu erarbeiten. Auch Belange des Artenschutzes und des Alleenschutzes sind</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <u>Zur Lfd.-Nr. 23:</u>          Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt. Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen.</p> <p>Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.</p>

<p>betroffen. Bereits jetzt ist straßenbegleitend die östliche Seite der Thomas-Müntzer Straße im FNP als Wohnbebauung ausgewiesen, jedoch nicht bebaut. Die jetzige geplante Flächenausweisung erfolgt somit losgelöst ohne Anbindung an eine bestehende Bebauung. Die derzeit laut FNP zulässige Wohnbebauung ist vertretbar. Die jetzt geplante tiefere Erschließung wird jedoch strikt abgelehnt.</p> <p><u>Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)</u>          Ortsteil Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich Die als für eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Fläche soll Wohnbaufläche werden. Dies wird abgelehnt.          Hier grenzen die OT Zossen und Wünsdorf (Waldstadt) aneinander. Aus städtebaulicher Sicht ist hier zwingend die Abgrenzung der Ortsteile zu bewahren. Es sollten nicht die gleichen Fehler wiederholt werden wie in den Übergängen Dabendorf, Zossen, Nächst Neuendorf, wo die OT nicht mehr abgrenzbar sind, weil die Siedlungen fließend in einander übergehen. Zwischen Zossen und Wünsdorf Waldstadt kann die Beibehaltung der LW-Fläche deutlich machen, dass hier ein Ortsteil endet und dort ein neuer Ortsteil beginnt. Die Planung widerspricht dem Ziel Nr. 6 der Begründung: „Die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen soll weiterhin erkennbar bleiben.“</p>	<p>Des Weiteren hat die Untere Forstbehörde mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Nutzungsumwandlung nur zugestimmt, wenn die angrenzenden Waldflächen gemäß § 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).          Diese Forderung wird entsprechend in der Begründung der 3.Änderung des FNP redaktionell ergänzt und ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.          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.</p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 24:</u>          Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Zossen (auch innerhalb der Gemarkung Zossen). Die sogenannte Waldstadt (Wünsdorf) mit der Gemarkungsbezeichnung „Zehrendorf“ befindet sich in ca. 130 m südlicher Richtung vom Plangebiet (Lfd.-Nr. 24). Bis dahin befinden sich bereits diverse Bauungen. Daher wird durch die Erweiterung der Lfd.-Nr. 24 die vorhandene siedlungsstrukturelle Gliederung beider Ortsteile nicht beeinträchtigt. Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche)</u>          Auch hier soll eine Fläche für Wald als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen werden. Dies wird abgelehnt. Die Fläche ist Wald und wird auch als Wald derzeit dargestellt. Diese soll nun als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen werden. Ein Waldverlust und damit der Verlust von Erholungsfläche, um wiederum sie als bebaubare Erholungsfläche auszuweisen, sind nicht akzeptabel. Auch widerspricht die Änderung dem von einem anerkannten Naturschutzverband geforderten Moratorium für Waldumwandlungen. Außerdem liegt der Änderungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet. Es sind Konflikte mit dem Artenschutz möglich. Die Ausführungen zu der Fläche sind ebenfalls irreführend. Die Ausweisung soll eine Erweiterung des bestehenden Sondergebietes Erholung sein, welches mit Wochenendhausgrundstücken bebaut ist. Jedoch ist auch hier laut Begründung eine Wohnbebauung geplant, was kein Sondergebiet</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Zustimmung für die Nutzungsumwandlung von Wald in Bauflächen wie folgt erteilt:  <i>„Zustimmung als Einzelfallentscheidung:          Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung zugestimmt.</i>  <b>Begründung:</b>  <i>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</i></p>

<p>Erholung und damit nicht zulässig ist.</p>	<p><i>Bewaldungsprozent von ca. 34 hat, wird dieser Planungsänderung forstrechtlich zugestimmt.“</i></p> <p>Bezüglich des Artenschutzes hat auch die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Teltow-Fläming) mit der Stellungnahme vom 24.03.2023 darauf hingewiesen, dass Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann (Altbäume).      Der besondere Artenschutz ist grundsätzlich und vertiefend in der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung zu schenken. Es ist davon auszugehen, dass für die entsprechenden Vorhaben artenschutzrechtliche Kartierungen oder Fachbeiträge durchgeführt werden.</p> <p>Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche)</u>      Ortsteil Horstfelde, südl. der Schünower Straße      Die Änderungsfläche liegt im Bebauungsplan „Waldparkplatz“ der Stadt Zossen OT Horstfelde. Dieses Vorhaben wurde bereits mit unserer Stellungnahme vom 16.11.2020 kritisch gesehen. Wir halten auch weiterhin an unserer Einschätzung fest und lehnen die Ausweisung eines Parkplatzes auch auf der geänderten Fläche ab.      Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.      Insbesondere die Inanspruchnahme von Wald für einen Parkplatz in Ortsrandlage wird abgelehnt. Das Landschaftsbild wird wesentlich verändert und es werde Flächen versiegelt. Gleichzeitig wird ein Teil des Waldes beansprucht, der dem Immissionsschutz der östlich liegenden Wohnbebauung vor den Emissionen des Kiesabbaus dient und auch u.a. Klimaschutz- und Erholungsfunktionen übernimmt. Zumal bereits der Wald auf der ursprünglichen angedachten Fläche gerodet wurde. Auch widerspricht die Änderung dem von einem anerkannten Naturschutzverband geforderten Moratorium für Waldumwandlungen.      Darüber hinaus ist die Schaffung von so überdimensionierten Parkplatzflächen nicht mehr zeitgemäß. Die Aussagen in der Begründung sind überhaupt nicht nachvollziehbar, wie durch eine mögliche Umsetzung des Parkplatzes positive und wertgebende Effekte für die betroffenen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>      Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Zustimmung für die Nutzungsumwandlung von Wald in Bauflächen wie folgt erteilt:</p> <p><i>„Zustimmung als Einzelfallentscheidung:</i>  <i>Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung auf Grund des sehr hohen „öffentlichen Interesses“ zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs, der Erholung und der Waldbrandvorbeugung zugestimmt.</i></p> <p><i>Begründung:</i>  <i>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.</i>  <i>Die Gemarkung Horstfelde hat aktuell ein Bewaldungsprozent von ca. 23.“</i></p> <p>Städtebaulich ist ein Parkplatz an dieser Stelle sinnvoll. 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</p>

<p>Schutzgüter Mensch, Boden/Fläche, Wasser, Biotop/Arten, Klima/Luft und Landschaft geschaffen werden. Eine wirklich sinnvolle Maßnahme für Aufwertung dieser Schutzgüter sind zwingend den Radverkehr zu fördern und den öffentlichen Nahverkehr entsprechend auszubauen.</p>	<p>werden. Demnach besteht hier ein großes öffentliches Interesse, den Parkplatz umzusetzen. Durch eine mögliche Umsetzung des Parkplatzes sieht die Stadt Zossen durchaus positive und wertgebende Effekte für die betroffenen Schutzgüter. Bei nicht Durchführung bestehen durch die massiven Ansammlungen der Kraftfahrzeuge in den Sommermonaten entlang der B246 (illegales Parken) folgende Risiken für die Schutzgüter:</p> <p><b>Schutzgut Mensch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gefahr für Leib und Leben aufgrund der Verkehrssituation (Begegnungsverkehr und parkende Autos sowie der Fußverkehr zum Eingang der Wasserski-Anlage).</li></ul> <p><b>Schutzgut Boden/Fläche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gefahr für den Boden durch Schadstoffe wie Öle, Fette, Kraftstoffe, etc. (Vorhandene Belastung und Verdichtung der Böden entlang der B246, Straßenrand und Waldboden).</li></ul> <p><b>Schutzgut Wasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Potenzielle Gefahr einer flächenhaften Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe beispielsweise durch Unfälle (Öle, Fette, Kraftstoffe, etc.).</li></ul> <p><b>Schutzgut Biotop/Arten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken.</li><li>- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch fahrlässiges Handeln (weite Wege bis zum Eingang der Wasserski-Anlage).</li><li>- Durch die erhöhte Brandgefahr können wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen.</li></ul> <p><b>Schutzgut Klima/Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul>
---	---

	<p>Schutzgut Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen kann sich das Landschaftsbild verändern, welche im engen Wirkungsgefüge zum Schutzgut Biotope/Arten steht.</li> </ul> <p>Diese Risiken können mit Hilfe der Umsetzung des Parkplatzes durchaus deutlich minimiert werden.</p> <p>Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“</u>        Ortsteil Horstfelde, Saalower Straße, südlich        Eine Fläche, die für Landwirtschaft ausgewiesen wird, soll nun gemischte Baufläche werden. Dies wird abgelehnt, da damit unmittelbar bis an die Grenze zum LSG gebaut werden kann.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>        Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt bzw. auch nicht überplant.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ beschreibt im entsprechenden Umweltbericht (Stand 10.01.2023) folgende Betroffenheit zum LSG:</p> <p><i>„Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich und beansprucht keine Flächen, die direkt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ 3746-602 liegen. Während der Bauphase ist zur Schaffung der Baufreiheit eine Räumung des größten Teils der Fläche inklusive des Abrisses von Gebäuden erforderlich, was sich zunächst negativ auf das nach § 3 Abs. 3 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (LSG-VO „Notte-Niederung“) geschützte Landschaftsbild im Schutzgebiet auswirken kann. Diese Wirkung ist allerdings zeitlich begrenzt und wird daher nicht als erheblich bewertet. Ebenso werden bau- und anlagebedingt erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung verursacht, welche sich aber ausschließlich auf das Plangebiet beziehen. Bei Berücksichtigung der für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, können nachteilige Auswirkungen auf das LSG ausgeschlossen werden. Anlagebedingt trägt die Planung zu einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes bei. Dies entspricht einer Förderung der nach § 3 Abs. 3 LSG-VO „Notte Niederung“ geschützten „weiträumigen Siedlungsstruktur mit charakteristischen Dorfanlagen, Gehöften und Alleen und gewachsenen Dorfrändern“ und hat somit einen positiven Effekt auf das LSG.“</i></p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

	Die Stadt Zossen hält an ihre Planung fest. Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.
<p><u>Redaktioneller Hinweis:</u>          Die Tabellen auf S. 63 f. sind zu korrigieren, da Änderungsflächen bewertet werden, die nicht mehr Gegenstand des Verfahrens sind.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung der Abwägung und um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.</p>	Der redaktionelle Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Tabelle auf S. 63 wird entsprechend korrigiert.

18 Gemeinde Rangsdorf vom 10.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am weiteren Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.</p> <p>Die dargestellten Änderungen lassen keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt seitens der Gemeinde Rangsdorf keine Hinweise oder Einwendungen zu den einzelnen Änderungsbereichen. Hierzu sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus meiner Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.</p> <p>Wie Sie richtig unter Punkt 3.7 zu den infrastrukturellen Auswirkungen schreiben, resultiert aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ein weiterer Zuwachs am Wohn- und Gewerbeflächen und damit ein weitere Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B96 mit weiterer Verlärmung und Überlastung u.a. im Bereich der Gemeinde Rangsdorf.</p> <p>Neben der erforderlichen Erarbeitung von gemeinsamen Lösungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Stärkung des ÖPNV durch Zossen und Rangsdorf sollten realistischer Weise auch Lösungen zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Verkehrs auf der B96 mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen erarbeitet werden. Dazu ist es erforderlich, die Problematik auch politisch deutlich zu machen, um seitens des Landes und Bundes als Straßenbaulastträger die Priorisierung von entsprechenden Planungen und deren Umsetzung zu erreichen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Diesbezügliche Aktivitäten der Stadt Zossen würde ich sehr begrüßen und unterstützen.          Die Gemeinde Rangsdorf hat z.B. aufgrund der Verkehrsprognosen bereits Vorplanungen hinsichtlich des notwendigen Ausbaus der Kreuzung der B96 mit den Einmündungen im Gemeindegebiet Rangsdorf geleistet. Eine Weiterführung und Umsetzung durch den Landesbetrieb ist bisher nicht ersichtlich.</p> <p>Für Gespräche zu gemeinsamen Aktivitäten zu Lösungsansätzen für diese Problematik stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.</p>	
---	--

<b>19 Stadt Trebbin vom 21.02.2023</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Für die Beteiligung der Stadt Trebbin als Nachbargemeinde am Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes/3.Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen möchte ich mich bedanken.</p> <p>Nach Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen und Bedenken zur vorgelegten Planung mit Stand August 2022 vorgetragen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durch  
 öffentliche Auslegung vom 07.02.2023 bis 24.03.2023

B1 Öffentlichkeit vom 08.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>3. Änderung FNP /3. Fortschreibung LP                  Hier Glienick (1 Fläche) – An der Motocross-Anlage</b></p> <p>Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan.</p> <p>Als 1. Vorsitzender des MSC-Nächst Neuendorf und Pächter der angrenzenden Motocross-Strecke und somit direkter „Anwohner“ bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>Die Motocross-Strecke ist seit über 30 Jahren ein Bestandteil von Glienick, sie ist nicht mehr wegzudenken. Der MSC (MotorSportClub) engagiert sich auch im Jugendsportbereich und ist somit für Jung und Alt eine sportliche Begegnungsstätte.</p> <p>Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann.</p> <p>Dabei sei darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären.</p> <p>Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich.</p> <p>Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>

B2 Öffentlichkeit vom 21.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir möchten gern Auskunft darüber, auf welchem Weg die Änderung zum FNP, Punkt 10 (Gemarkung Glienick) beantragt wurde. Also kann jeder Bürger sich mit einem Ansinnen an das Bauamt wenden, um bzgl. FNP letztendlich eine Änderung des FNP zu bewirken? Uns interessiert, wer den Anstoß zur „Arrondierung“ der Gewerbe-/Wohnbaufläche gegeben hat.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann.                      Dabei sei darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären.                      Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich.                      Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>

B3 Öffentlichkeit vom 14.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Unser Einspruch bezieht sich auf die Lfd.-Nr. 10, Ortsteil Glienick, an der Motocross-Anlage.                      Daten: Flächengröße 0,65 ha, 4 WE                      Zitat aus der Begründung: „Die Zielstellung der Stadt ist ... eine Arrondierung der gemischten Bauflächen zu schaffen. ...Die geplante gemischte Baufläche schließt gem. Z 5.2 Abs. 2 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die</p>

<p>Wir begründen unseren Einspruch wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Von einer Abrundung oder Zusammenlegung (der Siedlungsstruktur) kann man hier nicht sprechen, weil die Fläche auf der Nordseite von Pferdekoppeln, auf der Ostseite von unserem Gartenland/Holzplatz, auf der Südseite von Werkstattgelände der Agrargenossenschaft und auf der Westseite vom Motocrossgelände umgeben ist. Und genau hier liegt</li><li>2. <b>Konfliktpotenzial</b> für künftige Wohnbebauung: Es ist absehbar, dass die unterschiedlichen Nutzungsarten der Umgebungsflächen sich störend auswirken werden auf potentielle Anwohner. So, wie dies bereits im Schulweg, gegenüber dem Motocross, in der Vergangenheit der Fall war und zum Glück gütlich beigelegt werden konnte.</li><li>3. Die ausgewiesene Fläche „beherbergt“ noch ein anderes Problem, nämlich <b>Altlasten</b> von (Stickstoff)dünger aus LPG-Zeiten. Der große, unter freiem Himmel lagernde Düngerhaufen wurde zwar zu Wendezeiten auf Bitten der Eigentümer teilweise beseitigt. Zu einer vollständigen Entfernung kann es jedoch nicht. In den Jahren danach haben Regen und Wind vermutlich einiges an Stoffen in den Boden eingetragen.</li><li>4. Es gibt <b>keine Anbindung die öffentliche Verkehrsfläche</b>. Das Flurstück 276 in der Flur 4 ist nur ein (gedachter) Fußsteig von unter 2m (Pastorenweg) und schon jahrzehntelang nicht als solcher begehbar.</li><li>5. Ebenso <b>fehlt die Anbindung an das öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz</b> des KMS und nicht zuletzt</li><li>6. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 liegt innerhalb bzw. teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Groß Schulzendorf“</li></ol>	<p>Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann.</p> <p>Dabei sie darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären. Theoretisch wäre eine Erschließung über das Grundstück des MotorSportClubs denkbar. Eine konkrete Erschließung ist jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich.</p> <p>Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Altlasten sind nach den Informationen des Landkreises nicht bekannt. Im Falle von vorhandenen Altlasten, könnten im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens Konzepte zur Beseitigung der Altlasten vorgenommen werden. Welche dann bei entsprechender Umsetzung der Natur und Landschaft zu Gute kommt und diese naturschutzfachlich entsprechend aufwertet.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung 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".</p> <p>Bei Bepanung des Gebietes sind die Verbote Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf zu beachten. Unter den Verboten</p>
--	--

	fallen z.B. „Wohnnutzungen“ oder „nicht störende Gewerbebetriebe“ <u>nicht</u> .  Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.
--	---

<b>B4</b> Öffentlichkeit vom 23.03.2023	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Ich habe Einwendungen gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die unter Lfd.-Nr. 10 genannten Änderungen, da ich als Eigentümerin des Flurstücks 6/7 im Vorfeld nicht informiert wurde und somit erst zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Kenntnis von den geplanten Änderungen erhalten habe.          Bis zum jetzigen Zeitpunkt konnten meine Fragen diesbezüglich von Seiten der Stadt noch nicht zufriedenstellend beantwortet werden.</p> <p>Weitere Stellungnahme:          Nach Rücksprache mit Herrn [REDACTED] vom Bauamt Zossen am 02.05.2023 konnten meine Fragen zu o.g. Grundstück weitestgehend geklärt werden. Ich nehme meine Einwendungen hiermit zurück.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang.</p>

<b>B5</b> Öffentlichkeit vom 22.03.2023	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><u>Flur 14, Flurstück 731</u>          In den o.g. Plänen ist das Flurstück nicht gleichlautend dargestellt. Im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet ist es im LP als Feuchtwiese dargestellt. In meinen Schreiben vom 06.06.2013 und 17.03.2021 wurde auf die Diskrepanz bereits hingewiesen. Mit der Antwort von Frau Schreiber vom 12.06.2013 wurde der Wille der Stadt bekundet, in vorderen Bereich des Flurstücks 731 sowie auf einem Teilstück des Flurstückes 732 die Wohnbaufläche zu erweitern. In der Begründung zur 3. Änderung des FNP ist im Abschnitt 2.2 Pkt. 5 die stadtnahe Innenentwicklung mit der Bereitstellung von Flächenangeboten zu fördern. Hier im Friedhofsweg wären Wohnbauflächen möglich, die an eine bestehende Infrastruktur wie Trinkwasserleitung, Abwasserkanal, Energie- und Telefonkabel, befestigte Straßen mit Straßenbeleuchtung angeschlossen werden könnten. Diese</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Wie richtigerweise dargelegt, besteht für die genannten Flurstücke 731 und 732 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen ein Darstellungsunterschied zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Zossen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Wohnbauflächen aus. Es ist auch richtig, dass die genannten Flächen sich für eine Wohnbebauung eignen, daher sind diese auch bereits als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Dies trifft im Übrigen auch auf die Thematik der Erschließung zu. Allerdings werden die genannten Flächen dem Außenbereich zugeordnet und sind demnach im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Daher ist eine Innenentwicklung nach § 34 BauGB hier nicht möglich. Die Flurstücke 731 und 732 sind nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes entwickelbar. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Überlegungen gibt es seitens der Stadtverwaltung seit vielen Jahren, denn das Flurstück 731 ist immer als Wohnbaufläche dargestellt. Warum wird der Landschaftsplan nicht dahingehend angepasst?</p>	<p>Daraus ist abzuleiten, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB aktuell gegeben ist.          Im Zuge des potenziellen Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Auswirkungen von Natur und Landschaft bewertet werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wäre ggf. auch der Landschaftsplan zu korrigieren.</p> <p>An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Zossen die Planungshoheit hat.</p>
<p><u>Flur 14, Flurstück 406 und 413</u>          Hier ist die Darstellung der Flächen in den Plänen (FNP und LP) ebenfalls nicht gleichlautend und dementsprechend zu überarbeiten. Da das Flurstück 414 ein bewohntes Grundstück ist, stelle ich hier den Antrag einen Teil des Flurstückes 406 ebenfalls zur Wohnbaufläche zu erklären. Für 500 m2 des Flurstückes wurden vom KMS bereits Erschließungsgebühren (TW und AW) erhoben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Auch hier ist es richtig, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht übereinstimmen. Die genannten Flurstücke 406 und 413 befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“. Aufgrund des Landschaftsschutzgebietes wurde im Flächennutzungsplan von einer Ausweisung einer Wohnbebauung abgesehen. Eine Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eine künftige Bebauung steht den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes regelmäßig entgegen.          Verboten in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet sind alle Vorhaben, Eingriffe und Handlungen, die einem besonderen Schutzzweck entgegenstehen oder auch die charakterlichen Züge des Landschaftsschutzgebietes verändern oder beeinträchtigen. Dies würde hier zu treffen.</p> <p>Bezüglich den Darstellungen des Landschaftsplanes erfolgt von Seiten des Landschaftsplanes eine Überprüfung.</p> <p>Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>

<p><b>B6</b> Öffentlichkeit vom 23.03.2023</p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p>Meine Schwester (in Mainz wohnend) und ich sind die Eigentümerinnen der Flurstücke 5/1 und 5/3 (Flur 3) der Gemarkung Dabendorf.          Laut Vorentwurf (Stand März 2020) war vorgesehen, die Fläche als Wohnbaufläche einzustufen, vgl. Ziff. 2.5.3 der Begründung des Vorentwurfs (März 2020). Das Flurstück 5/3, hätte in südlicher Richtung an dem künftigen</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die Stadtverordnetenversammlung hat die Beschlussvorlage (076/21) zum Entwurf und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 2.BA“ der Stadt Zossen am 22.06.2021 vertagt.          Die Bürgermeisterin berichtete, dass sich der Ortsbeirat Zossen bei dieser</p>

<p>Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Glienicker Straße – 2.BA“ gelegen.</p> <p>Der nun öffentlich ausgelegten Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu entnehmen, dass der vorstehend bezeichnete Bereich insgesamt vorerst nicht als Wohnbaufläche eingestuft werden soll.</p> <p>Vorsorglich widerspreche ich namens der Eigentümergemeinschaft der beabsichtigten Entscheidung.</p> <p>Hintergrund des Widerspruchs ist die Annahme, dass der Entwickler des oben bezeichneten 2. Bauabschnittes an der Glienicker Straße, sich ebenfalls im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die aktuell vorgelegte Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verwendet haben dürfte.</p>	<p>Beschlussvorlage ebenfalls unsicher sei. Im Bauausschuss sei es ebenfalls zum damaligen Zeitpunkt zu vielen Diskussionen gekommen. Die Bürgermeisterin empfahl abzuwarten, wie sich die Zahlen bzw. die Bevölkerungsstrukturen in Dabendorf weiter entwickelt und bat um Vertagung der Beschlussvorlage. Die Vertagung wurde mit 20 / 2 / 2 zugestimmt (vgl. Niederschrift zur 7. öffentlichen /nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung den 22.06.2021 der Stadt Zossen, S. 15).</p> <p>Auch der Offenlagebeschluss für die Beschlussvorlage „076/21“ (Wiedervorlage) wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 von der Tagesordnung zurückgezogen.</p> <p>In der gleichen Stadtverordnetenversammlung (26./27.01.2022) stand die Abstimmung der laufenden Nummer 3 (Glienicker Straße, westlicher Bereich, Dabendorf) der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Abstimmung. Die gesonderte Betrachtung und Abstimmung zur laufenden Nummer 3 wurde in der Stadtverordnetenversammlung 15./16.09.2021 beschlossen.</p> <p>Protokollbeschluss: Der Punkt 3 in der Anlage wird gestrichen. Es wird ein neuer Beschluss gefasst und eine neue Beratung zusammen mit der BV-Nr. 076/21 stattfinden. Abstimmung 19 / 4 / 2 Die Beschlussvorlage wurde angenommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beschluss-Nr. 076/21 wurde die Lfd.-Nr. 3 neuabgestimmt. Dabei war die laufende Nr. 3 der Ursprungfassung der Abwägungstabelle Bestandteil der Beschlussvorlage „007/22“. Darin stand der Vorschlag der Stadtverwaltung wie folgt: „<u>Bleibt Bestandteil der 3. Änderung</u> → Prüfung der Flächenreduzierung zugunsten der Waldfläche“</p> <p>Der Beschlussvorschlag war wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die vorliegende Abwägung (lfd.Nr. 3)</li></ol> <p>oder</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der lfd. Nr. 3.</li></ol>
--	--

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

	<p>Zur Nr. 1 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 wie folgt abgestimmt:          Abstimmungsergebnis 10 / 13 / 4.</p> <p>Damit wurde der Beschluss abgelehnt.</p> <p>Daraus ist abzuleiten, dass von Seiten der Stadtverordneten aktuell keine weitere Entwicklung gewünscht ist.          Aus diesem Grund wurde die Lfd.-Nr. 3 im Entwurf der 3. Änderung nicht mehr berücksichtigt.</p>
--	--

<b>B7</b>	Öffentlichkeit vom 20.03.2023
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Anbei unsere Einwände zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Zossen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<p><u>Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche)</u>          Das Vorhaben, die Fläche westlich des Ortes Glienick, angrenzend an der Sonderflächen „Motocross“ zur Arrondierung an dieser Stelle als gemischte Baufläche auszuweisen und 4 WE einzuplanen, findet nicht unsere Zustimmung. Es handelt sich um das Flurstück 6/7 in der Flur 5 Glienick, wir sind Eigentümer des Nachbargrundstückes 455 in der Flur 4 Glienick. Auf unserem Grundstück befindet sich eine Werkstatt und eine Technikhalle mit Tankstelle, die Fläche ist der Hauptstützpunkt unseres landwirtschaftlichen Betriebes. Von diesem Stützpunkt aus erfolgen sämtliche Aktivitäten unserer landwirtschaftlichen Produktion, zum Teil auch an Sonn- und Feiertagen. Eine geplante Wohnbebauung bringt enormes Konfliktpotenzial mit sich. Die Belästigung für die zukünftigen Bewohner, welche durch Tätigkeiten unseres Betriebes mit Lärm- und Staubentwicklung entstehen, werden sie höchstwahrscheinlich nicht akzeptieren. Beim Betrieb unserer Milchviehanlage in Glienick mussten wir uns über Jahrzehnte gegen Bürgerbeschwerden auf Grund von Lärm-, Geruch- und Staubbelästigungen wehren, letztendlich waren die Beschwerden ein Grund zur Aufgabe der Milchproduktion im Frühjahr 2022. Wir wollen aber unbedingt auch zukünftig unseren landwirtschaftlichen Betrieb vom Standort Schulweg Glienick aus</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die genannten 4 WE entsprechen in etwa dem Verhältnisgebot der BauNVO für eine gemischte Baufläche (ca. 50/50).          Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann.          Dabei sie darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären.          Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>fortführen.          Aus Erfahrung wissen wir, dass die laut Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche, die Fortführung unseres Betriebes massiv behindern würde.</p>	<p>Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)</u>          Entsprechend der Zielsetzung einer maßvollen Erweiterung des Siedlungsbereiches entlang der B96 analog dem dortigen Gebietscharakter, ist auf dem Flurstück 101 der Flur 6 Zossen straßenbegleitend (Straße der Jugend) eine Wohnbebauung vorgesehen. Das Flurstück ist eine Landwirtschaftsfläche die zur Produktion von Futter (Heu, Anweilensilage) genutzt wird. Die Fläche ist für uns die einzige Zuwegung zu unserem Flurstück 102/3 in der Flur 6 Zossen. Ein Erreichen unserer Fläche muss auch nach der Bebauung möglich sein.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Bei der konkreten verbindlichen Bauleitplanung wird darauf geachtet und geprüft, dass die landwirtschaftlichen Flächen von der „Straße der Jugend“ erschlossen bleiben.</p> <p>Einen Einwand kann aus der Stellungnahme nicht entnommen werden, so dass die Planzeichnung diesbezüglich nicht anzupassen ist.</p>

<p><b>B8</b> Öffentlichkeit vom 22.03.2023</p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p>Wir verwehren uns weiterhin gegen die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplangebietes „Glienicke Str.“ Dabendorf.</p> <p>In der erfolgten Abwägung wurde diese Fläche zum wiederholten Male falsch dargestellt und nicht richtig abgewogen.          Die Monierung der Fläche im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf betraf nicht die o.g. B-Plan Fläche und wurde folgend mit Beschluss 07/22 mit irreführenden Aussagen abgewogen (siehe Anlage Beschluss 07/22 und Protokollauszug).          Folgend wurde im Beschluss 90/22, trotz mehrmaliger Hinweise, dieser Abwägungsfehler erneut falsch behandelt und nur auf die falsche Abwägung gem. Beschluss 07/22 hingewiesen (siehe Anlage Beschluss 90/22 und Protokollauszug).          Auch hier sind die Aussagen nicht korrekt. Die Sicherung der Fläche, als</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die Stadtverordnetenversammlung hat die Beschlussvorlage (076/21) zum Entwurf und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicke Straße – 2.BA“ der Stadt Zossen am 22.06.2021 vertagt.          Die Bürgermeisterin berichtete, dass sich der Ortsbeirat Zossen bei dieser Beschlussvorlage ebenfalls unsicher sei. Im Bauausschuss sei es ebenfalls zum damaligen Zeitpunkt zu vielen Diskussionen gekommen. Die Bürgermeisterin empfahl abzuwarten, wie sich die Zahlen bzw. die Bevölkerungsstrukturen in Dabendorf weiter entwickelt und bat um Vertagung der Beschlussvorlage. Die Vertagung wurde mit 20 / 2 / 2 zugestimmt (vgl. Niederschrift zur 7. öffentlichen /nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung den 22.06.2021 der Stadt Zossen, S. 15).</p> <p>Auch der Offenlagebeschluss für die Beschlussvorlage „076/21“ (Wiedervorlage)</p>

<p>Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist weder dargestellt noch rechtlich gesichert. Derzeit ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft in der 3. Änderung des FNP dargestellt.</p> <p>Wir fordern hier die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche bzw. eine ordnungsgemäße Abwägung mit Darlegung der Gründe der Nichtausweisung als Wohnbaufläche und Darstellung als Fläche für Landwirtschaft.</p>	<p>wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 von der Tagesordnung zurückgezogen.</p> <p>In der gleichen Stadtverordnetenversammlung (26./27.01.2022) stand die Abstimmung der laufenden Nummer 3 (Glienicke Straße, westlicher Bereich, Dabendorf) der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Abstimmung. Die gesonderte Betrachtung und Abstimmung zur laufenden Nummer 3 wurde in der Stadtverordnetenversammlung 15./16.09.2021 beschlossen.</p> <p>Protokollbeschluss: Der Punkt 3 in der Anlage wird gestrichen. Es wird ein neuer Beschluss gefasst und eine neue Beratung zusammen mit der BV-Nr. 076/21 stattfinden. Abstimmung 19 / 4 / 2 Die Beschlussvorlage wurde angenommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beschluss-Nr. 076/21 wurde die Lfd.-Nr. 3 neuabgestimmt. Dabei war die laufende Nr. 3 der Ursprungsfassung der Abwägungstabelle Bestandteil der Beschlussvorlage „007/22“. Darin stand der Vorschlag der Stadtverwaltung wie folgt: <u>„Bleibt Bestandteil der 3. Änderung → Prüfung der Flächenreduzierung zugunsten der Waldfläche“</u></p> <p>Der Beschlussvorschlag war wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die vorliegende Abwägung (lfd.Nr. 3)</li></ol> <p>oder</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der lfd. Nr. 3.</li></ol> <p>Zur Nr. 1 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 wie folgt abgestimmt: Abstimmungsergebnis 10 / 13 / 4. Damit wurde der Beschluss abgelehnt. Daraus ist abzuleiten, dass von Seiten der Stadtverordneten aktuell keine weitere Entwicklung gewünscht ist. Aus diesem Grund wurde die Lfd.-Nr. 3 im Entwurf der 3. Änderung nicht mehr berücksichtigt.</p>
---	---

<p><b>Anlage Beschluss Nr. 090/22 (Auszug)</b></p> <p><b><u>Betreff:</u></b></p> <p><b>Offenlagebeschluss für den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen</b></p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. den vorliegenden Entwurf mit den dargestellten Änderungsflächen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt</li></ol> <p>oder</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. den vorliegenden Entwurf mit den laut Protokoll geänderten Darstellungen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt</li></ol> <p>und</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.</li></ol> <p>Lfd.-Nr. 3: gesonderte Herausnahme mit Beschluss 007/22 in dem keine weitere Entwicklung gewünscht ist</p>	<p><b>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
---	--

Stadt Zossen <b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> <span style="float: right;">Begründung – Entwurf</span>		
<b>2.6.22 Lfd.-Nr. 41 Nachrichtliche Übernahme (Fläche für Wald)</b> Lfd.-Nr. 41 Ortsteil: OT Dabendorf, Glienicker Straße, südlich angrenzend der Lfd.-Nr. 3		
<b>Darstellung im FNP</b>	<b>3. Änderung FNP</b>	<b>Daten</b>
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Fläche für Wald</p>	Flächengröße: <b>0,54 ha</b>
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.		
Anlage Beschluss-Nr. 007/22 (Auszug)  <u><b>Betreff:</b></u>  <b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abstimmung der laufenden Nummer 3 der Abwägungstabelle</b>  <u><b>Beschlussvorschlag:</b></u>  Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:  1. die vorliegende Abwägung (Ifd. Nr. 3).  oder  2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der Ifd. Nr. 3.		<b>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</b>

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

**Begründung:**

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurden am 13.03.2019 die Änderungsflächen im Aufstellungsbeschluss beschlossen (BV 026/19). Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 04. Juni 2020 bis 16. Juli 2020. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden zusammengetragen und mit der laut Protokoll geänderten Abwägungstabelle am 16.09.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als geänderte Beschlussvorlage 098/21 beschlossen. In der geänderten Beschlussvorlage ist die laufende Nummer 3 von der Abwägungstabelle genommen worden.

Zusammen ist mit der Beschlussvorlage 076/21 über die aus der Abwägungstabelle genommenen Nummer 3 neuabzustimmen. Die laufende Nummer 3 der Ursprungsfassung der Abwägungstabelle ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage. Nach der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen erfolgt die weitere Bearbeitung der 3. Änderung sowie die Anpassung des Landschaftsplanes sowie die Weiterbehandlung der Beschlussvorlage 076/21.

<p><b>Forst Ablehnung:</b>          der südwestlich überplanten Waldfläche, hier als angelegte forstrechtliche Kompensationsfläche (Ersatzaufforstung) in der Gemarkung Dabendorf, Flur 3, Flurstück 510, Forstabteilung 4549 b 3 auf ca. 5.400 m<sup>2</sup>. Wohnbaufläche reduzieren,</p> <p>befindet sich im Bereich der Trafotransportstrecke zum Umspannwerk Thyrow (50Hertz GmbH)</p>	 <p><b>Ortsteil: OT Dabendorf; Glienicker Straße, westlicher Bereich</b></p> <p><u>Aufgabe/Fazit (Vorschlag der Stadtverwaltung):</u>  <b>Bleibt Bestandteil der 3. Änderung</b>          Prüfung der Flächenreduzierung zugunsten der Waldfläche</p>
--	--

**Auszug Niederschrift:**

Damit wurde der Beschluss mehrheitlich gefasst.

zu 9.11 **Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“ der Stadt Zossen (Wiedervorlage)**  
 Vorlage: 076/21

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

*den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“ wird in der vorliegenden Form gebilligt*

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

---

*und*

*der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“ wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.*



- von der Tagesordnung zurückgezogen

zu 9.12

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abstimmung der laufenden Nummer 3 der Abwägungstabelle**  
Vorlage: 007/22

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:*

1. die vorliegende Abwägung (Ifd. Nr. 3).

oder

2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der Ifd. Nr. 3.

Ab 21:08 Uhr nehmen Herr Kniesigk und Herr Klucke wieder an der Sitzung teil. Es sind 27 Stadtverordnete anwesend.

Frau Şahin-Schwarzweiler weist darauf hin, dass, wenn die SV beabsichtigen Bebauung zuzulassen, sie dem Beschluss zustimmen müssen. Die Beschlussfassung wäre eine rechtliche Grundlage und ein positives Signal für den Investor des „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“.

Herr Reimer beantragt den Beschluss (Nr. 076/21) in den nächsten BBW zu vertagen. Der dazu befindliche Beschluss sei auch von der Tagesordnung genommen worden. Daher können beide Beschlüsse im BBW besprochen werden.

Frau Şahin-Schwarzweiler erklärt, dass das alles in 2021 sehr ausführlich besprochen worden sei.

Herr Wilke beantragt mittels Geschäftsordnungsantrag das Ende der Debatte.

Herr Kühnapfel beendet aufgrund des mit Zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung angenommen Geschäftsordnungsantrages die Debatte und bittet um Abstimmung.

Durch die Fraktion Plan B wurde vor der Sitzung ein Antrag auf namentliche Abstimmung übergeben.

Es wird zu Nr. 1 der Beschlussvorlage abgestimmt.

Frau Şahin-Schwarzweiler erklärt auf Wunsch noch einmal: Wenn Sie möchten, dass die Fläche im FNP weiter als Wald ausgewiesen wird, dann stimmen Sie mit Nein. Wenn Sie wollen, dass dort eine Entwicklung voran geht, dann stimmen Sie mit Ja.

<p><b>9 Beschlussvorlagen</b></p> <p><b>9.1 Offenlagebeschluss für den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen</b></p> <p>Frau Şahin-Schwarzweiler: Die fraglichen Punkte wurden weitestgehend im BBW geklärt. Der Unternehmer hatte sich an die Stadtverordneten gewandt und Unterlagen zur Verfügung gestellt hinsichtlich der Haftungsfragen. Laut der Rechtsauskunft der Kanzlei hat die Stadt keinen Regress zu befürchten. Mit der Rückabwicklung des Kaufvertrages muss gerechnet werden, das kann sich auch positiv auf die Stadt auswirken. Die Entwicklung des INSEK sollte abgewartet werden. Der Vorschlag ist, den FNP vorerst so zu belassen, wie er jetzt ist.</p> <p>Herr Hummer: Das Grundstück wurde als Bauland verkauft, wir kaufen es jetzt wieder zurück und sind bereit dort Wald umzuwandeln. Gleichzeitig sind wir bereit, Wälder für Windräder zu opfern.</p> <p>Frau Şahin-Schwarzweiler: Der Kaufvertrag stellte lediglich in Aussicht, dass es Bauland werden kann. Momentan ist dort Wald als Ausgleichsfläche vorgesehen. Für zukünftige Baumaßnahme benötigt die Stadt eigene Ausgleichsflächen, z. B. für die Nordumfahrung und Radwege. Derzeit stehen der Stadt nicht viele Flächen für Ausgleiche zu Verfügung und zum Teil müssen diese teuer eingekauft werden.</p> <p>Herr Preuß: Wir hatten einmal für einen Parkplatz Wald gerodet, wurde diese Fläche wieder aufgeforstet?</p> <p>Frau Şahin-Schwarzweiler: Die Fläche wird wieder aufgeforstet.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>den vorliegenden Entwurf mit den dargestellten Änderungsflächen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt</li></ol> <p>und</p> <ol style="list-style-type: none"><li>die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.</li></ol>	
---	--

Bauleitplanung der Stadt Zossen  
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den vorliegenden Entwurf mit den dargestellten Änderungsflächen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt

und

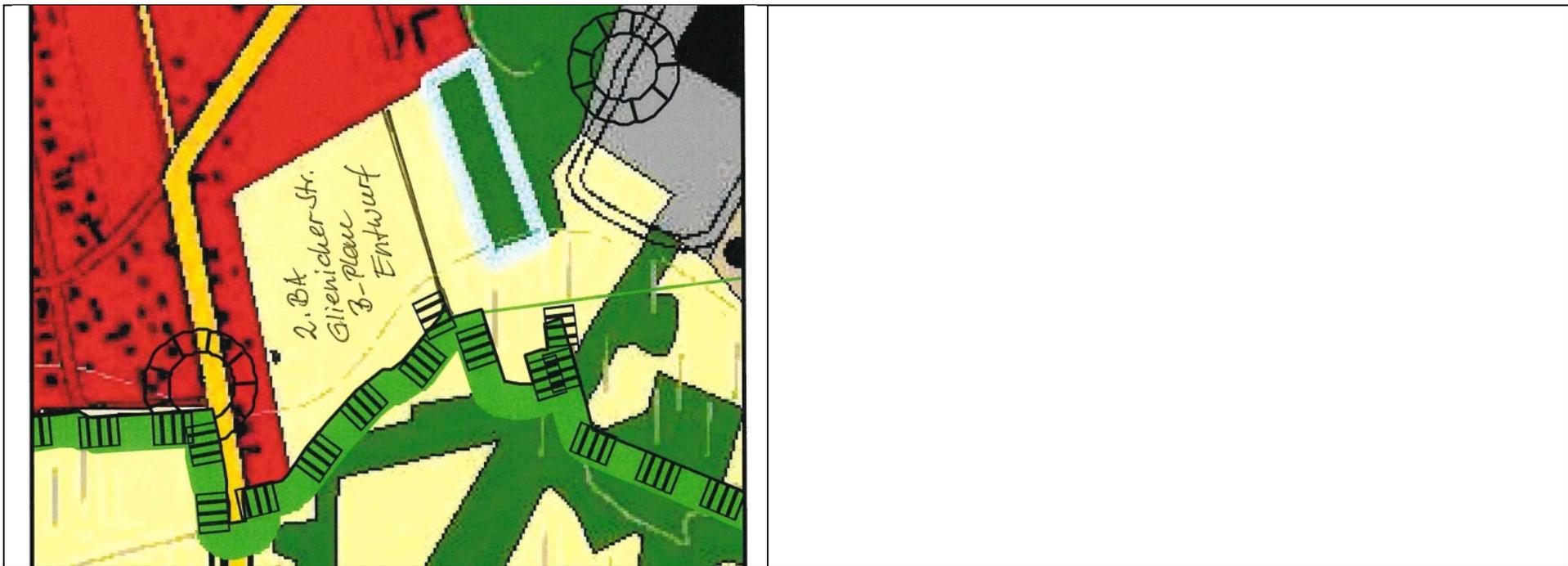
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.

**Abstimmungsergebnis:**

	JA	NEIN	Ent.
Herr Blanke	X		
Herr Buttler	X		
Herr Czesky	X		
Herr Gurczik	X		
Herr Heinen	X		
Herr Hummer	X		
Herr Just	X		
Herr Käthe	X		
Herr Klucke	X		
Herr Kniesigk	X		
Frau Küchenmeister	X		
Herr Kühnapfel	X		
Herr Leisten	X		
Herr Magasch	X		
Herr Manthey	X		
Herr Njammasch	X		
Herr Preuß		X	
Herr Reimer	X		
Herr Schulz	X		
Frau Şahin-Schwarzweiler	X		
Herr Sloty	X		
Herr von Lützow	X		
Herr Wollgramm	X		
Abstimmung: 22 / 1 / 0			
Die Beschlussvorlage wurde angenommen.			

Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthaltungen





**Hinweis zu einer redaktionellen Korrektur im Umweltbericht und in der Begründung des FNP und des Landschaftsplanes:**

Bei der Zusammenstellung der Feststellungsunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben sich redaktionelle Korrekturen in der Flächenbilanz (Kapitel 2.7 der Begründung).

In der Bilanz wurden die Flächen zur Wohnbaufläche und zur Verkehrsfläche falsch dargestellt.

Im Entwurf wurden 9,38 ha an Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung angegeben. Nach Überprüfung sind es jedoch nur 8,61 ha. Die Angaben zu den Wohneinheiten wurden allerdings korrekt dargestellt. Bei der Verkehrsflächenangabe wurden in Summe 3,50 ha angegeben. Nach Überprüfung sind jedoch nur 2,89 ha an vorgesehen. Daher ergibt sich folgende Zusammenstellung zum Feststellungsbeschluss:

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

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

Auch im Umweltbericht und im Landschaftsplan wurden die Zahlen nochmals auf Richtigkeit geprüft und korrigiert. Dies betrifft vor allem die Tabellen 1 und 6 im Umweltbericht.

In den Tabellen lag wurden die Gesamtsummen falsch zusammengefasst. Im Entwurf wurden demnach folgende Bilanzen in der Summe dargestellt:

	Flächengröße	max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung
Summe	22,42 ha	7,77 ha
Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen	9,08	5,84 ha

Nach der Korrektur ergibt sich folgende Darstellung:

	Flächengröße	max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung
Summe	20,50 ha	9,87 ha
<b>Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen</b>	<b>12,03 ha</b>	<b>8,00 ha</b>

Da im Umweltbericht jedoch von einer Überbauung bzw. Versiegelung von 9,08 ha ausgegangen ist, haben die eben genannten Korrekturen keine Auswirkungen auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, da im Ergebnis nun von einer geringeren Versiegelung von 8,00 ha auszugehen ist.



**Stadt Zossen**

**Landschaftsplan  
der Stadt Zossen**

**3. FORTSCHREIBUNG (3. FS)**

als sachlicher und räumlicher Teilplan zur

**3. Änderung des FNP**

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

27. April 2023  
12. Juli 2022  
22. März 2021

Erfüllung der UNB-Maßgaben  
redaktionelle Anpassung  
Erarbeitung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Verzeichnis der Tabellen.....</b>	<b>2</b>
<b>Verzeichnis der Abbildungen .....</b>	<b>2</b>
<b>Verzeichnis der Pläne .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Fortschreibungsbereiche .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Fortschreibung im Entwicklungskonzept .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Fortschreibung innerhalb der Schutzgüter und Eingriffsprognose.....</b>	<b>16</b>
4.1 Frühzeitige Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses .....	16
4.2 Beurteilung der Kompensierbarkeit der Eingriffe .....	16
4.2.1 Schutzgutbezogene Eingriffsprognose.....	17
4.2.2 Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials.....	43
4.3 Kompensationsbedarf und Kompensationspotenzial.....	45

## Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1: Siedlungserweiterungsflächen im Planungsraum (Stand März 2021) .....	4
Tab. 2: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Zossener Niederung .....	9
Tab. 3: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Glienicker Platte mit Saalow-Abflussbahn .....	12
Tab. 4: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Schöneicher Abflussbahn.....	13
Tab. 5: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Wünsdorfer Platte.....	14
Tab. 6: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Seen der Töpchiner Talung.....	14
Tab. 7: Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses .....	16
Tab. 8: Bedeutung der Siedlungszuwachsflächen für Natur und Landschaft .....	18
Tab. 9: Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials.....	43

## Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1: Erweiterungsflächen zur 3. Änderung des FNP (rot schraffierte Flächen) .....	7
--	---

## Verzeichnis der Pläne

Plan-Nr. 7, Index A, B      Entwicklungskonzept, 3. FS

M 1 : 20.000



## 1 Einführung

### Anlass

Seit der Aufstellung des Landschaftsplanes 2016 und der ersten und zweiten Fortschreibung des Landschaftsplanes (jeweils 2018) haben sich für Teilbereiche des Plangebietes erneut Veränderungen ergeben, die im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen. Aufgrund dieser Änderungen werden wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft zu erwarten sein, die die Stadt Zossen veranlasst, die im Landschaftsplan formulierten örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes fortzuschreiben. Zusätzlich wurde eine Teilfläche im Ortsteil Schönow nochmals überprüft, welche bereits im rechtsverbindlichen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur (erhält folgende Lfd.-Nr. rK, da die Anpassung die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betrifft).

### Gesetzliche Vorgaben

Grundlage für die Ausarbeitung des Landschaftsplans sind die §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG<sup>1</sup>) sowie § 5 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes (BbgNatSchAG<sup>2</sup>) zum Bundesnaturschutzgesetz. Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen (§ 9 Abs. 1 BNatSchG).

Die Landschaftsplanung ist fortzuschreiben, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Fortschreibung kann als sachlicher oder räumlicher Teilplan erfolgen, sofern die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind (§ 9 Abs. 4 BNatSchG). Nach Landesrecht (§ 5 Abs. 2 BbgNatSchAG) sind die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowohl für den besiedelten als auch für den unbesiedelten Raum darzustellen.

## 2 Fortschreibungsbereiche

### Fortschreibungsbereiche in der 3. Änderung des FNP

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes bezieht sich auf die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes. Durch die Darstellungen der Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen werden neue Vorhaben auf bisher unbebauten Flächen vorbereitet und genehmigte Vorhaben oder Bestandssituationen im FNP angepasst. Diese sind sachlich und räumlich begrenzt. Eine Darstellung erfolgt in Plan 7, Entwicklungskonzept, als Fortschreibungskarte des Landschaftsplanes.

Die geplanten Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen sind in der folgenden Tabelle (Tab. 1), geordnet nach der lfd. Nummer für die Stadt Zossen unter Angabe der Flächengröße, aufgeführt.

Die ausgewiesenen Erweiterungsflächen umfassen insgesamt 20,47 ha. Davon sind bei 12,23 ha entsprechend den in der Tabelle 1 hervorgehobenen, grau unterlegten Flächen umwelterhebliche Auswirkungen zu erwarten. Die restlichen Flächen werden in der 3. FS des Landschaftsplanes nachrichtlich übernommen, da sie in der 3. FNP-Änderung auf Basis vorhandener Baugenehmigungen und der aktuellen Bestandssituation sowie auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne angepasst wurden.

<sup>1</sup> BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

<sup>2</sup> BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr.3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)



Unter Berücksichtigung der angenommenen GRZ (s. Tab. 8) und deren zulässige Überschreitung von max. 50 % beträgt die effektive Neuversiegelung der 3. FNP-Änderung 8,12 ha.

Tab. 1: Siedlungserweiterungsflächen im Planungsraum (Stand März 2021)

Art	Gebietsbezeichnung	Flächen- größe (ha)	Max. Versiegelung mit 50 % Über- schreitung (ha)	vorhandene städ- tebauliche Pla- nung
(W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen)				
Lfd.-Nr. 5 (W)	GT Dabendorf, Kastanienallee, östlicher Bereich	0,17	0,10	keine
Lfd.-Nr. 6 (V)	GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße	0,67	0,67	Vorplanung „Park & Ride“
Lfd.-Nr. 8 (W)	Zossen, südlich Trappenweg	0,70	0,42	keine
Lfd.-Nr. 9 (W)	Zossen, Machnower Chaus- see, östlicher Bereich	0,11	0,06	rechtskräftiger B-Plan FNP-Korrektur
Lfd.-Nr. 10 (M)	OT Glienick, an der Motocross- Anlage	0,65	0,52	keine
Lfd.-Nr. 11 (S)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße	5,22	-	Vorhandene So- laranlagen (Be- standssituation) FNP-Korrektur
Lfd.-Nr. 13 (M)	OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße	0,1	0,06	Vorhandene Bau- genehmigung FNP-Korrektur
Lfd.-Nr. 14 (W)	OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärt- nerie	0,34	0,20	keine
Lfd.-Nr. 16 (W)	Zossen, Friesenstraße, östli- cher Bereich	0,42	0,25	B-Plan in Auf- stellung
Lfd.-Nr. 18 (W)	Zossen, Delbrücker Straße, östlich	0,43	0,26	Vorhandene Be- bauung (Bestand- situation) FNP-Korrektur
Lfd.-Nr. 20 (M)	Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nördlich	0,31	0,25	Vorhandene Be- bauung (Bestand- situation) FNP-Korrektur
Lfd.-Nr. 21 (W)	Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, westlich	1,18	0,71	rechtskräftiger B-Plan
Lfd.-Nr. 23 (W)	Zossen, Thomas-Müntzer- Straße, nordöstlich	2,31	1,39	B-Plan in Auf- stellung
Lfd.-Nr. 24 (W)	Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich	0,3	0,18	keine
Lfd.-Nr. 26 (W)	OT Schöneiche, östlicher Be- reich der Telzer Straße	1,11	0,67	keine
Lfd.-Nr. 29 (W)	OT Wünsdorf, Cottbuser Stra- ße, östlich	0,84	0,50	Vorhandene Be- bauung (Bestand- situation) FNP-Korrektur
Lfd.-Nr. 30 (S)	OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg	1,26	0,50	keine



Art	Gebietsbezeichnung	Flächen- größe (ha)	Max. Versiegelung mit 50 % Über- schreitung (ha)	vorhandene städ- tebauliche Pla- nung
Lfd.-Nr. 33 (W)	GT Neuhof, Joachimstraße, südlich	0,65	0,39	keine
Lfd.-Nr. 34 (S)	OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich	1,23	0,49	keine
Lfd.-Nr. 35 (W)	OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich	0,05	0,03	Vorhandene Bau- genehmigung FNP-Korrektur
Lfd.-Nr. 40 (V)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße	2,22	2,22	keine
<i>Summe</i>		20,27		-
<i>Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen</i>		12,03		-
<i>Summe der effektiven Neuversiegelung</i>			8,00	

**redaktionelle Korrektur (rK):**

Art	Gebietsbezeichnung	Flächen- größe (ha)	Max. Versiegelung mit 50 % Über- schreitung (ha)	vorhandene städ- tebauliche Pla- nung
<b>(W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen)</b>				
Lfd.-Nr. rK (W)	GT Schünow, südlich Zossener Chaussee	0,2	0,12	im FNP bereits als Wohnbaufläche / Bauantrag

<i>Summe incl. rK</i>		20,47		-
<b><i>Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen incl. rK</i></b>		<b>12,23</b>		-
<b><i>Summe der effektiven Neuversiegelung incl. rK</i></b>			<b>8,12</b>	

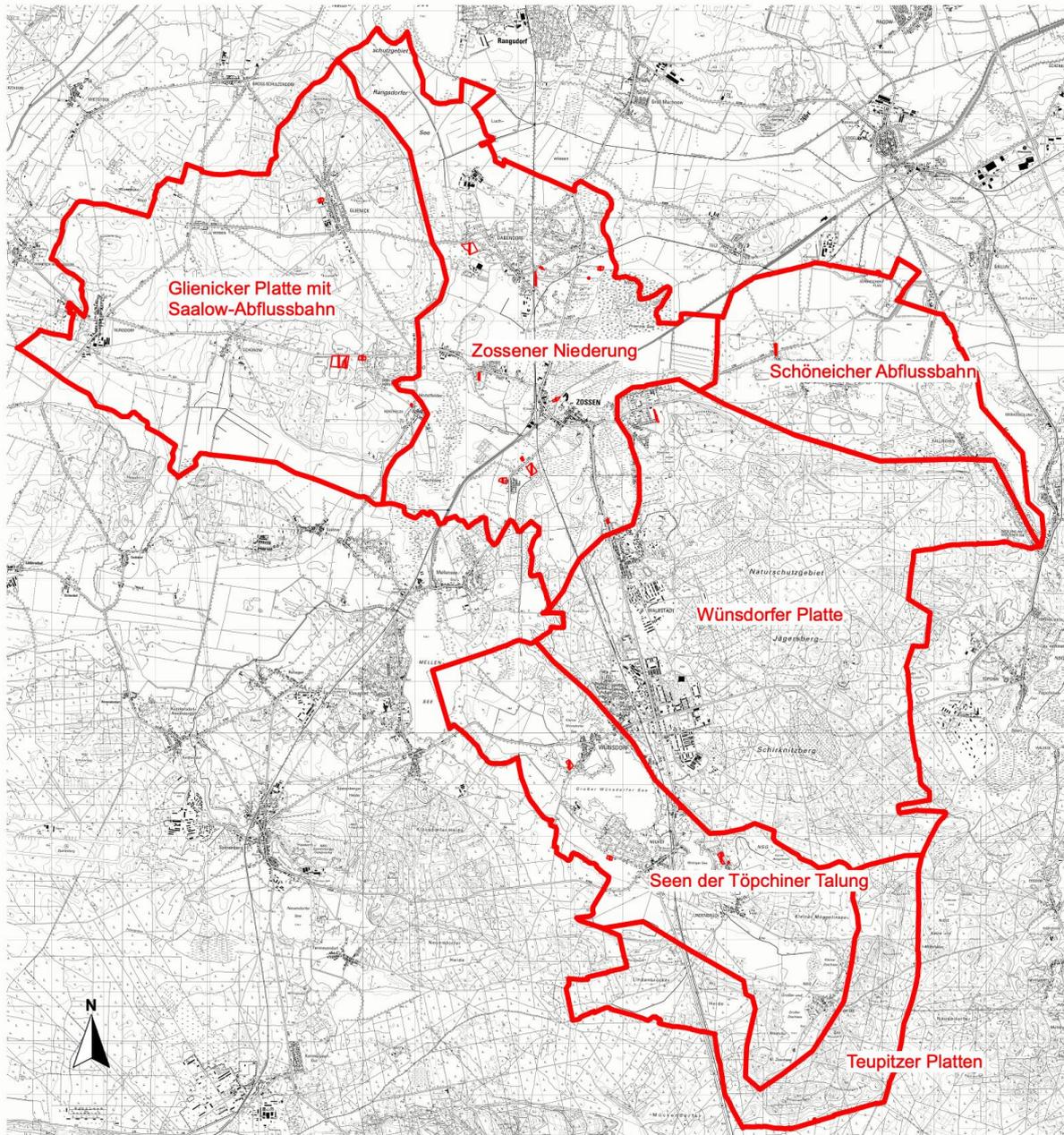


### Fortschreibungsbereiche nach Teillandschaften des Landschaftsplanes

Der Schwerpunkt der FNP-Änderungsflächen liegt innerhalb der Teillandschaft Zossener Niederung (42 % Flächenanteil), gefolgt von der Glienicker Platte mit einem Flächenanteil von 35 % (s. folgende tabellarische Aufstellung). In der Teillandschaft Teupitzer Platten sind keine Erweiterungsflächen vorgesehen.

Teillandschaft	Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Flächenanteil
<b>Zossener Niederung</b>	Lfd.-Nr. 5 (W)	GT Dabendorf; Kastanienallee, östlicher Bereich	<b>42 %</b>
	Lfd.-Nr. 6 (V)	GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße	
	Lfd.-Nr. 8 (W)	Zossen, südlich Trappenweg	
	Lfd.-Nr. 9 (W)	Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich	
	Lfd.-Nr. 14 (W)	OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich Gärtnerei	
	Lfd.-Nr. 16 (W)	Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich	
	Lfd.-Nr. 20 (M)	Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich	
	Lfd.-Nr. 21 (W)	Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich	
	Lfd.-Nr. 23 (W)	Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich	
	Lfd.-Nr. 24 (W)	Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich	
<b>Seen der Töpchiner Talung</b>	Lfd.-Nr. 29 (W)	OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich	<b>16 %</b>
	Lfd.-Nr. 30 (S)	OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg	
	Lfd.-Nr. 33 (W)	GT Neuhof, Joachimstraße, südlich	
	Lfd.-Nr. 34 (S)	OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich	
	Lfd.-Nr. 35 (W)	OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich	
<b>Glienicker Platte mit Saalow Abflussbahn</b>	Lfd.-Nr. 10 (M)	OT Glienick, an der Motocross-Anlage	<b>35 %</b>
	Lfd.-Nr. 11 (S)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße	
	Lfd.-Nr. 13 (M)	OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße	
	Lfd.-Nr. 40 (V)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße	
	Lfd.-Nr. rK (W)	OT Schünow, südlich Zossener Chaussee	
<b>Schöneicher Abflussbahn</b>	Lfd.-Nr. 26 (W)	OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße	<b>4 %</b>
<b>Wünsdorfer Platte</b>	Lfd.-Nr. 18 (W)	Zossen, Delbrücker Straße, östlich	<b>2 %</b>

Einen Überblick über die Lage der Bereiche von Siedlungserweiterungen im Plangebiet der Stadt Zossen innerhalb der Teillandschaften vermittelt die folgende Abbildung (Abb. 1).



Topographische Grundlage im Maßstab 1:25.000:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Abb. 1: Erweiterungsflächen zur 3. Änderung des FNP (rot schraffierte Flächen)



### 3 Fortschreibung im Entwicklungskonzept

Der Zossener Planungsraum ist in ein vielfältig strukturiertes, aus eiszeitlich entstandenen Niederungen und Hochflächen bestehendes, naturnahes und seenreiches Umfeld eingebettet und zeichnet sich trotz seiner Berlinnähe durch eine enge Verzahnung von urbanen Räumen und hochwertigen Naturflächen aus.

Prägend im Norden ist die Zossener Niederung der Notte mit ihren Seen, Mooren, Feuchtwäldern und –wiesen. Den Süden des Planungsraumes durchziehen die Seen der Töpchiner Talung (Mellensee, Kleiner und Großer Wünsdorfer See, Kleiner und Großer Möggelinsee, Kleiner und Großer Zeschsee). Im Osten und Westen erstrecken sich die Saalower und die Schöneicher Abflussbahn. Über die vorhandenen Ketten der Niederungen und Seen bestehen Verbindungen zu außerhalb des Planungsraumes liegenden Gebieten wie die Niederung des Zülowkanals oder des Rangsdorfer Sees. Die Niederungsräume stellen für die Stadt Zossen eine Besonderheit dar, aus der sich der Hauptschwerpunkt des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes herleiten lässt.

Neben diesem Entwicklungsschwerpunkt der feuchten Niederungslandschaft ergibt sich aus den westlich und östlich davon liegenden Hochflächen (Glienicke, Wünsdorfer und Teupitzer Platte) der zweite Entwicklungsschwerpunkt. Auf diesen Hochflächen haben sich weiträumig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen etabliert und sind wertvolle, großflächige Trockenlebensräume nach der Aufgabe der ehemals militärischen Nutzung entstanden. Von diesen Platten aus ergeben sich Sichtbezüge und Fernsichten auf den sie umgebenden Landschaftsraum. Die Trockenlebensräume insbesondere auf den ehemaligen Truppenübungsflächen sind wichtige Bindeglieder für an diese Lebensräume angepasste Arten- und Lebensgemeinschaften auch für außerhalb des Planungsraumes liegende Flächen.

So erfordern die Schwerpunkträume eine Bewahrung und eine gleichrangige Weiterentwicklung zu unverzichtbaren Lebensräumen wertgebender Arten und Lebensgemeinschaften, denn die aus diesen Naturräumen erwachsene Strukturvielfalt gilt als ein wichtiges Merkmal des Zossener Planungsraumes gegenüber dem berlinnahen Raum. Aus dieser Naturintensität ergibt sich ebenfalls ein Potential für die Erholungsvorsorge.

**Das landschaftsplanerische Leitbild für die Stadt Zossen verfolgt die Entwicklung eines Biotopverbundsystems der Niederungsbiotope (Feuchtbiotopverbund) sowie die Vernetzung und den Schutz der Biotope der Trockenlebensräume.**

Zur Unterstützung des landschaftsplanerischen Leitbildes wurden die Entwicklungsziele

- Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ökosysteme
- Erhalt und Entwicklung der Kulturlandschaft
- Erhalt und Erschließung der Natur für die Erholung

abgeleitet. Sie bildeten die Grundlage für die Erstellung des Entwicklungskonzeptes, das seine Darstellung in Plan 7 findet.

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche in Bezug zu den in den Teillandschaften aufgestellten Leitbildern und örtlichen Zielen gesetzt (vgl. Tab. 2 bis 6).

Die im Landschaftsplan formulierten Leitbilder werden den jeweiligen Änderungsbereichen vorangestellt

#### LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT **ZOSSENER NIEDERUNG**

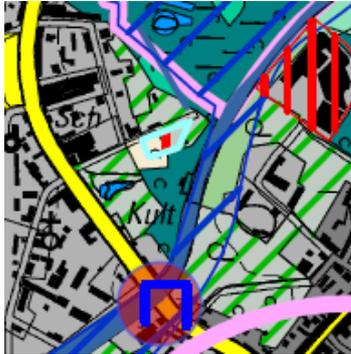
In der Teillandschaft Zossener Niederung konzentrieren sich Siedlungsraum, Verkehrsachsen und Freiflächen auf engem Raum. Es ist eine enge Verflechtung der bebauten und unbebauten Räume

über Jahrhunderte hinweg gewachsen. Eine Bewahrung der besonderen Naturausstattung wird deshalb gleichrangig neben der Bewahrung der ortsbildprägenden Siedlungsstrukturen angesehen. Insbesondere sind Verdichtungen in den jeweiligen Siedlungszentren von Zossen, Dabendorf und Nächst Neuendorf und die Inanspruchnahme von grundwasserfernen Böden als prioritär einzustufen und Verbindungen der Niederungsräume an Engpässen innerhalb der Siedlung wieder herzustellen oder aufzuweiten. Großflächige Grünländereien oder Wiesen gehören zur Ortsansicht von Zossen und haben auf den grundwasserbeeinflussten Moor- und Sandböden gegenüber der Ackernutzung Vorrang.

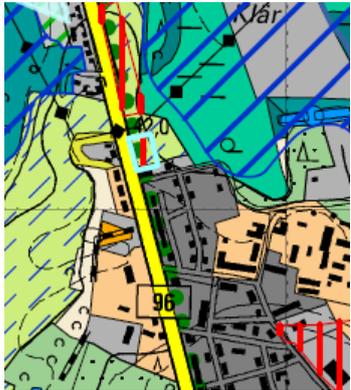
**Tab. 2: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Zossener Niederung**

Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 5 (W)	GT Dabendorf; Kastanienallee, östlicher Bereich		- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen
Lfd.-Nr. 6 (V)	GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße		- Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung
Lfd.-Nr. 8 (W)	Zossen, südlich Trappenweg		- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen
Lfd.-Nr. 9 (W)	Zossen, Machnower Chaussee, östlicher Bereich		- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten



Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 14 (W)	OT Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich Gärtnerei		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten</li> </ul>
Lfd.-Nr. 16 (W)	Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten</li> <li>- Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten</li> <li>- Sicherstellung von offenen und unbebauten Flächen</li> </ul> <p>- östlich benachbarte Flächen sind Entwicklungsflächen für den Biotopverbund Feuchtlebensraum mit hoher Bedeutung mit dem Ziel zum Erhalt und zur Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch</p>
Lfd.-Nr. 20 (M)	Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich		<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorhandene Gewerbefläche</li> </ul>
Lfd.-Nr. 21 (W)	Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen</li> <li>- Sicherstellung von offenen und unbebauten Flächen für den Biotopverbund</li> </ul>



Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 23 (W)	Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich		<ul style="list-style-type: none"><li>- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten</li><li>- südlich und südöstlich benachbarte Flächen sind Entwicklungsflächen für den Biotopverbund Feuchtlebensraum mit hoher Bedeutung mit dem Ziel zum Erhalt und zur Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch</li></ul>
Lfd.-Nr. 24 (W)	Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich		<ul style="list-style-type: none"><li>- Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG</li><li>- düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschützteitsgrad des Grundwassers</li><li>- Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes</li></ul>

**LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT GLIENICKER PLATTE MIT SAALOW-ABFLUSSBAHN**

Die überwiegend ackerbaulich geprägte Landschaft ist als wichtiges Kulturgut zu erhalten und für die aktive Erholung über Wanderwege erschließbar. Die hohe Grundwasserneubildungsrate in diesem Gebiet verpflichtet zur Konstanz des Acker-Waldverhältnisses und dem großflächigen Umbau von Nadelholzforsten in naturnahe Laubwälder.



Tab. 3: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Glienicker Platte mit Saalow-Abflussbahn

Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 10 (M)	OT Glienick, an der Motocross-Anlage		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten</li> <li>- Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung</li> </ul>
Lfd.-Nr. 11 (S)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen (Deponie)</li> </ul>
Lfd.-Nr. 13 (M)	OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen</li> <li>- Sicherstellung von offenen und un bebauten Flächen für den Biotopverbund</li> </ul>
Lfd.-Nr. 40 (V)	OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung der Nadelholzforsten auf Binnendünen zu lichten, naturnahen Wäldern</li> </ul>
Lfd.-Nr. rK (W)	OT Schünow, südlich Zossener Chaussee		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG und Ausweisung von Randstreifen in der Nachbarschaft zu Gewässern gemäß § 38 WHG</li> <li>- düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschütztheitsgrad des Grundwassers</li> <li>- Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes</li> </ul>

**LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT SCHÖNEICHER ABFLUSSBAHN**

In dieser Teillandschaft bestehen viele, sich deutlich unterscheidende Nutzungsarten nebeneinander. Es sind sowohl Flächen für den Biotopverbund Feuchtlebensraum als auch für den Trockenlebensraum bis hin zu Flächen der Ver- und Entsorgung für die Zielsetzungen relevant.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sollen insbesondere die bewaldeten Flugsandfelder und die Niederrungsbereiche, deren Abfluss nach Nordosten zum Nottekanal gerichtet ist, aufgewertet werden. Mit Ausnahme des Erholungsschwerpunktes am Motzener See bestehen ausgedehnte Agrarflächen, die zum Charakter der Landnutzung in dieser Teillandschaft gehören. Das Potenzial in Kallinchen für die touristische Infrastruktur schließt die Erlebbarkeit weiter Teile des bebauten Ufers des Motzener Sees und die Ausweisung von Wanderwegen ein und enthält den Campingplatz als festen Bestandteil.

**Tab. 4: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Schöneicher Abflussbahn**

Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 26 (W)	OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG</li> <li>- düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschüttheitsgrad des Grundwassers</li> <li>- Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes</li> <li>- Erhalt und Aufwertung der Seen und Kleingewässer, Altarme und Fließgewässer</li> </ul>

**LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT WÜNSDORFER PLATTE**

In dieser Teillandschaft besteht ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Trockenlebensräume und bildet der zusammenhängende Waldkomplex die Achse, die als Vorranggebiet Freiraum (3.1.1 (Z) im Regionalplan bezeichnet wird. Auf den sehr wasserdurchlässigen und überwiegend extrem trockenen Standorten bleibt die Waldbaumart Kiefer dominant. Auf Dünenstandorten soll sie aufgelichtet stehen und Übergänge zu offenen Sandstellen oder Sandtrockenrasen bilden. Die Vorwälder der trockenen Standorte bilden die Voraussetzung für das Entstehen von naturnahen Mischwäldern.



Tab. 5: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Wünsdorfer Platte

Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 18 (W)	Zossen, Delbrücker Straße, östlich		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen</li> <li>- Ackerland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) BNatSchG</li> </ul>

LEITBILD DER TEILLANDSCHAFT **SEEN DER TÖPCHINER TALUNG**

Die Teillandschaft ist eine von einer Seenkette gebildete Talung, in der jeweils ein Abschnitt der Breitritten (Mellensee-Rinne und Zeschsee-Rinne JUSCHUS 2001), die Hauptentwässerungsbahnen des Gletschers der letzten Eiszeit, über den Großen Wünsdorfer See und seine beiden Begleitseen verbunden sind. Ähnlich wie in der Teillandschaft der Zossener Niederung liegen an den Verkehrsachsen von Bahn und Straße viele Nutzungsarten auf engem Raum. Die dominierenden Wasserflächen der Seen unterscheiden jedoch die beiden Teilräume und lassen den Erholungsaspekt im Süden der Stadt Zossen hervortreten. Eine Verdichtung der breit aufgestellten (Wochenend-) Bebauung und Freistellen von hochwertigen Uferzonen wird nicht nur im Interesse des Naturschutzes sein

Tab. 6: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Seen der Töpchiner Talung

Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 29 (W)	OT Wünsdorf, Cottbuser Straße, östlich		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen</li> <li>- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten</li> </ul>



Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 30 (S)	OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg		- Entwicklung der Nadelholzforsten auf Binnendünen zu lichten, naturnahen Wäldern
Lfd.-Nr. 33 (W)	GT Neuhof, Joachimstraße, südlich		- Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (2) - BNatSchG
Lfd.-Nr. 34 (S)	OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich		- Erhalt und Entwicklung standortgerechter, naturnaher, nachhaltig bewirtschafteter Wälder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (3) BNatSchG - Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen
Lfd.-Nr. 35 (W)	OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, östlich		- Erhalt und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderflächen



## 4 Fortschreibung innerhalb der Schutzgüter und Eingriffsprognose

Ein wesentliches Ziel des Landschaftsplanes ist es, bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Zossen Natur und Landschaft so zu schützen und zu pflegen, dass die Lebensqualität langfristig gesichert ist. Um dieses Ziel zu erreichen, werden sämtliche geplanten Veränderungen der Landschaft, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, auf ihre Verträglichkeit mit der Natur- und Landschaft überprüft. Zu diesem Zweck ist für alle Darstellungen im FNP, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu Folge haben können, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Auf der Planungsebene des Landschaftsplans kann dies nur eine vorläufige Einschätzung auf der Grundlage begründeter Annahmen über Art und Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen sein. Die abschließende Bewertung, einschließlich der Beurteilung, ob ein Vorhaben zulässig ist, erfolgt erst auf der Vorhabens- bzw. Bebauungsplanebene.

### 4.1 Frühzeitige Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses

Im Zuge der parallelen Bearbeitung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft, ob die mit den bisher aufgestellten Erweiterungsbauflächen verbundenen Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der wirtschaftlichen Belange der Stadt vermeidbar bzw. minimierbar sind. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die folgenden Bauflächen in der 3. Änderung des FNP nicht weiter verfolgt. In der Summe wurden Siedlungsflächenerweiterungen auf ca. 6,75 ha vermieden.

Tab. 7: Vermeidung von Eingriffen während des Planungsprozesses

Art	Gebietsbezeichnung	Flächengröße in ha	Bemerkung zur Eingriffsvermeidung
lfd. Nr. 1 (W)	GT Dabendorf, Berliner Chaussee, nördlicher Bereich	5,5	Verzicht auf Siedlungserweiterung
lfd. Nr. 4 (M)	GT Dabendorf, Zum Königsgraben, westlicher Bereich	1,25	Verzicht auf Siedlungserweiterung

### 4.2 Beurteilung der Kompensierbarkeit der Eingriffe

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dabei spielt die Bodenversiegelung als Ursache für eine erhebliche Beeinträchtigung eine wesentliche Rolle. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

Dieser Tatsache trägt auch das BauGB in § 1a Abs. 2 mit der Vorschrift „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ Rechnung. Der Flächennutzungsplan (FNP) in seiner 3. Änderung stellt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens ausschließlich in den Grundzügen dar. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden. Im Wesentlichen sind die Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP, deren Maß u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten (vgl. Tab.1).



Sie weist eine Gesamtfläche von 20,47 ha aus, die für eine weitere Bebauung in Zukunft zur Verfügung stehen soll. Als tatsächlicher Eingriff durch die geplanten Siedlungserweiterungsflächen der Stadt Zossen ist die effektive Neuversiegelung **von überschlägig 8,12 ha** zu werten.

Die verschiedenen Erweiterungsvorhaben wirken sehr unterschiedlich auf die einzelnen Schutzgüter. Während die Beeinträchtigungsintensität von Boden und Wasser relativ ähnlich ist, sind die Unterschiede bei den Lebensräumen von Pflanzen und Tieren und beim Landschaftsbild teilweise erheblich. Die Unterschiede ergeben sich hier vorwiegend aus dem Umfang der in Anspruch genommenen oben genannten Flächen. Eine schutzgutbezogene Eingriffsprognose für jede einzelne Siedlungserweiterungsfläche enthält das folgende Kapitel.

#### 4.2.1 Schutzgutbezogene Eingriffsprognose

Bei der schutzgutbezogenen Eingriffsprognose (vgl. Tab. 8) wird zu den geplanten Siedlungserweiterungsflächen der 3. Änderung des FNP die gegenwärtige Leistungsfähigkeit der Vorhabensflächen festgestellt.

Die darin enthaltene **Kurzbeschreibung des Umweltzustandes** basiert auf der vorgenommenen Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft des Landschaftsplanes jeweils nach den Schutzgütern:

Die **Bewertung des Eingriffes** und damit des Konfliktpotentials bei Durchführung der geplanten Siedlungserweiterungsflächen erfolgt anhand eines vierstufigen Wertstufenmodells<sup>3</sup> zunächst für jedes Schutzgut separat und am Ende in einer Gesamtwertung.

- kein Eingriff (keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten), weitgehend konfliktfrei
- ausgleichbarer Eingriff (zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können im Umfeld oder im gleichen Landschaftsraum des Vorhabens wieder hergestellt werden), geringes Konfliktpotenzial
- ⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff (Beeinträchtigungen können durch geringfügige Verlagerung/Verkleinerung oder Verringerung der Nutzungsintensität des Vorhabens ausgleich- oder ersetzbar werden. Der Ausgleich und/oder Ersatz ist an Bedingungen wie z. B. Entsiegelung, Ersatzpflanzungen, Waldumwandlung, Waldumbaumaßnahmen, Ersatzzahlung geknüpft.), mittleres Konfliktpotenzial.
- weder ausgleichbarer, noch ersetzbarer Eingriff (unwiederbringliche Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gehen verloren), sehr hohes Konfliktpotenzial

Ebenfalls werden Hinweise zu möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für jedes Einzelvorhaben gegeben, die eine **Beurteilung der Ausgleich- und Ersetzbarkeit** der Eingriffe erlauben. Die Maßnahmen leiten sich aus den in der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes enthaltenen Vorschlägen (Kap. 4.2 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Tab. 11 Kompensationspotenziale) ab.

<sup>3</sup> vgl. MUGV Ref. 43: Hinweise zur Aufstellung von Landschaftsplänen unter besonderer Berücksichtigung der Strategischen Umweltprüfung und Bauleitplanung, Stand 20. Mai 2010



Tab. 8: Bedeutung der Siedlungszuwachsf lächen für Natur und Landschaft

EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt
<p><b>Name: GT Dabendorf</b>            Kastanienallee, östlicher Bereich  <b>Art: Lfd.-Nr.5 (W)</b>  <b>Größe:</b> ca. 0,17 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,10 ha</p>			
		<b>Darstellung im FNP</b>	<b>Bestand Biotoptypen</b>
			
<b>A+L</b>	Umgestaltung von vorhandener Einzel- und Reihenhausbebauung Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Alleebäume der Goethestraße	⊙	X
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha von Böden mit hohem Ertragspotential ohne landwirtschaftliche Nutzung überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf, Gefährdung durch Entwässerung	○	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha grundwasserbeeinflusster Böden Flächen mit geringem Schutz des Grundwassers, geringem Rückhaltevermögen und Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha Dorf-Klimatop mit hohem Durchgrünungsgrad	-	
<b>Land-schafts-bild</b>	Neugestaltung von Siedlungsbereichen	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		○	
<p><b>Vermeidung/Minderung</b>            - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung)            - Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotential für höhlenbewohnende Arten            - Erhalt der Alleebäume            - sparsamer Umgang mit Grund und Boden            - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß            - natürliche Versickerung des Niederschlagswassers</p> <p><b>Ausgleich/Ersatz:</b>            - Kompensation von Baumverlusten entsprechend der BaumSchVO TF</p>			
<p><sup>Z:</sup> - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff</p>			

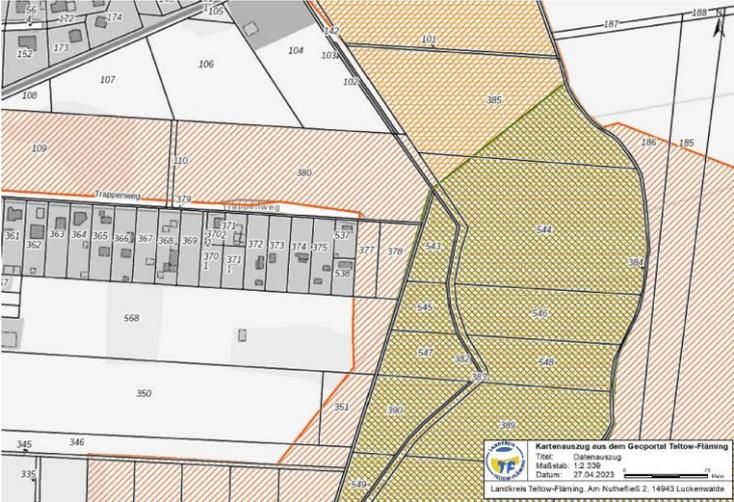


<p><b>Name: GT Dabendorf</b>          Goethestraße, Brandenburger Straße  <b>Art: Lfd.-Nr. 6 (V)</b>  <b>Größe: ca. 0,67 ha</b>  <b>angenommene GRZ: -</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha</b></p> <p><b>Vorplanung „Park &amp; Ride“</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 
---	--	---

EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
A+L	Inanspruchnahme von Wiesen und Weiden frischer Standorte (05110, Biotopwert 3), südlicher Bereich: Wald (082828, Biotopwert 3) und Baumreihe Kopfweiden (07162, Biotopwert 3)  Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland und Wald	○/⊙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung)</li> <li>- Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> </ul>
Boden	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit  nördl.: überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4)  südl.: Podsolige Braunerden PP-BB aus Flugsand (1)	⊙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>- Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden</li> </ul>
Wasser	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha grundwasserbeeinflusster Böden  sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr	○		<p><b>Ausgleich/Ersatz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen</li> <li>- Bodenaufwertung durch Gehölzpflanzungen</li> <li>- Ersatzaufforstung</li> </ul>
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Freiland-Klimatop mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung in Bezug zu Siedlungsbereichen	○		
Landschaftsbild	Umgestaltung sonstiger Siedlungsstrukturen / Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit den Bahnübergangsbauwerken Goethestraße und Brandenburger Straße	⊙		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		

<sup>Z</sup>:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<p><b>Name:</b> Stadt Zossen                  südlich Trappenweg  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 8 (W)  <b>Größe:</b> ca. 0,7 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,42 ha</p>		<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 	
<p><b>neue Darstellung der Schutzgebietsabgrenzungen (Ergänzung der Abbildung Bestand Biotoptypen):</b></p> <p>Gelbe Quer-Schraffur, gelbe Linie:                  Fläche und Abgrenzung des LSG „Notte-Niederung“                  Grüne Diagonal-Schraffur, grüne Linie:                  Fläche und Abgrenzung des NSG „Prierowsee“                  Rote Diagonal-Schraffur, rote Linie:                  Fläche und Abgrenzung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Prierowsee“</p>		 <p><small>Kartenauszug aus dem Geoportall-Teltow-Fläming                  Titel: Datenauszug                  Maßstab: 1:2.338                  Datum: 27.04.2023                  Landkreis Teltow-Fläming, Am Nuthof 2, 14943 Luckenwalde</small></p>		
<p><b>EINGRIFFSBEWERTUNG</b></p>		<p><b>KOMPENSATION</b></p>		
<p><b>Schutzgut</b></p>	<p><b>Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials</b></p>	<p><b>Kategorie Z</b></p>	<p><b>Schwerpunkt</b></p>	<p><b>FFH-Verträglichkeitsprüfung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung zu Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiet</li> </ul> <p><b>Vermeidung/Minderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung)</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- gehölzschonende Bebauung und Berücksichtigung der aktuellen Baumschutzregelung</li> <li>- keine Bebauung der Grundstücke sowie kein Wegebau im FF-Habitat-Gebiet</li> </ul>
<p><b>A+L</b></p>	<p>Umgestaltung / Verdichtung von Siedlungsbiotopen (12260, Biotopwert 4), Altbaumbestand mit potenziellen Brut- und Lebensstätten, östlich und nördlich tangierend: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Prierowsee“ (DE 3746-302), östlich angrenzend: LSG „Notte-Niederung“ und im weiteren NSG „Prierowsee“</p>	<p>⊙/●</p>	<p>X</p>	
<p><b>Boden</b></p>	<p>Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4)</p>	<p>⊙</p>		
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre</p>	<p>⊙</p>		



<b>Name:</b> Stadt Zossen südlich Trappenweg <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 8 (W) <b>Größe:</b> ca. 0,7 ha <b>angenommene GRZ:</b> 0,4 <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,42 ha		<b>Darstellung im FNP</b> 		<b>Bestand Biotoptypen</b> 		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltlufttaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	○		<b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Durch- und Eingrünung der neuen Wohnbebauung		
<b>Landschaftsbild</b>	Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	⊙				
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙/●*				
		* - Bis zum Vorliegen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen können, ist das geplante Vorhaben nicht zulässig (§ 34 BNatSchG). Des Weiteren ist das Eingriffspotenzial dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden.				
Z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff						



<p><b>Name: Stadt Zossen</b>                  Machnower Chaussee, östlicher Bereich  <b>Art: Lfd.-Nr. 9 (W)</b>  <b>Größe: ca. 0,11 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,4</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha</b></p> <p><b>rechtskräftiger B-Plan „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotypen</b></p>
--	----------------------------------	--------------------------------

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung einer Grün- und Freifläche mit Wochenendhausbebauung (10150), Biotopwert 3 Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Laubgehölzen	•	-	<b>Es liegt ein rechtskräftiger B-Plan liegt vor; so dass die Anpassung des FNP ohne Eingriffsbewertung erfolgt.</b>
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Humusgley und Erdniedermoor GGh, KNv aus Sand mit Torf (4)	•	-	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von grundwasserbeeinflussten Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	•	-	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	•	-	
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	•	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		•		

<sup>Z</sup>:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<p><b>Name:</b> OT Glienick          an der Motocross-Anlage  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 10 (M)  <b>Größe:</b> ca. 0,65 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,6  <b>max. Versiegelung</b> 0,52 ha</p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>
---	----------------------------------	-----------------------------------

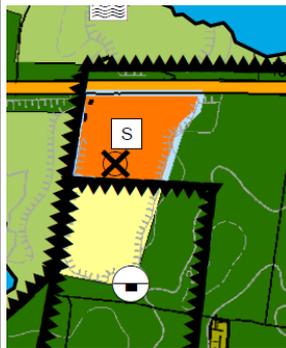
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme von Frischwiesen mit Baumgruppe (05110 Biotopwert 3) und Gartenland (10110 Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten im Offenland sowie in Altbäumen. Flugbahnen der Kraniche und nordischen Gänse tangieren	⊙		- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - grundstücksbezogene Niederschlagsversickerung - Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit, Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6)	⊙		- Erhalt von Altbäumen
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und geringer Wasserdurchlässigkeit hoher Schutz des Grundwassers, hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 10 bis 25 Jahre hohe Grundwasserneubildungsrate Trinkwasserschutzzone III	○		<b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen - Bodenaufwertung durch Gehölzpflanzungen
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,52 ha Freiflächen mit mittlerer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○		
<b>Landschaftsbild</b>	Umgestaltung von Flächen des offenlandgeprägten Landschaftsbildes am Ortsrand mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu gewerblichen Bauflächen. Vorbelastung durch vorhandenen Gewerbestandort	⊙		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙.		

<sup>z</sup>:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

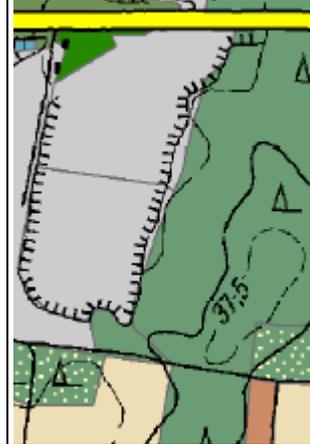


**Name:** OT Horstfelde  
 südlich der Schönower Straße  
**Art:** Lfd.-Nr. 11 (S)  
**Größe:** 5,22 ha  
**angenommene GRZ:-**  
**max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): -**  
**Solaranlagen im Bestand– FNP-Korrektur**

Darstellung im FNP



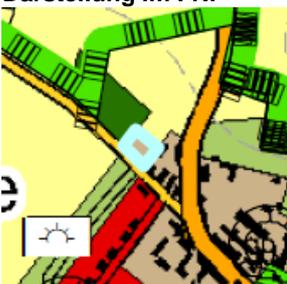
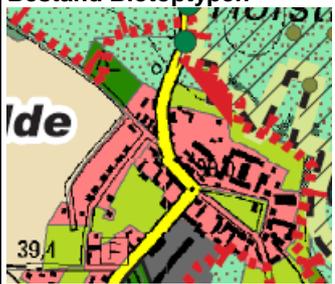
Bestand Biotoptypen



EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt	Anpassung des FNP an bestandskräftige Solaranlage ohne neue Eingriffsbewertung
A+L	Umnutzung einer Sonderfläche (Deponie 12710, Biotopwert 4),	•	-	
Boden	Umnutzung eines Standortes mit Altablagerungen /rekultivierte Deponie Braunerde aus Sand (2)	•	-	
Wasser	Vorbelastung durch Altablagerungen geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	•	-	
Klima, Luft	Umnutzung eines Standortes mit geringer bioklimatischer Belastung	•	-	
Landschaftsbild	Standort bleibt ohne Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erlebniswertes	•	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		•		

Z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<p><b>Name: OT Horstfelde</b>          Horstfelder Dorfstraße  <b>Art: Lfd.-Nr. 13 (M)</b>  <b>Größe: 0,1 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,4</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,06 ha</b></p> <p><b>vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biototypen</b></p> 
---	--	--

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Baugenehmigung liegt vor und erfordert FNP-Korrektur
<b>A+L</b>	Verdichtung von dörflicher Bebauung (Biotopwert 4), benachbarter Laubholzwald (Biotopwert 2) Altbäume sind potenziell als Brut- und Lebensstätten geeignet	•		
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden mit besonderer Eignung für die Biotopentwicklung und mit geringem Ertragspotenzial Regosol pRQ aus Flugsand (1)	•		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha von Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss mit hoher Wasserdurchlässigkeit sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 1 Jahr	•		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,06 ha eines Dorfklimatops mit mittlerer bioklimatischer Belastung	•		
<b>Land-schafts-bild</b>	Verdichtung von Flächen des siedlungsgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		•		

<sup>Z</sup>:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<p><b>Name: OT Nächst Neuendorf</b>                  Nächst Neuendorfer Landstraße, westlich der Gärtnerei  <b>Art: Lfd.-Nr. 14 (W)</b>  <b>Größe: 0,34 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,4</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,20 ha</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>
---	----------------------------------	-----------------------------------

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
A+L	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Gärten und Grabeland (Biotopwert 3) Potenzial für Brutvögel	⊙		- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Boden	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von Böden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit hoher Ertragsfähigkeit Kalkgleye und Kalkhumusgleye (GGc, GGhc) aus carbonatischem Sand (3)	⊙		- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers
Wasser	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha von grundwasserbeeinflussten Böden mit geringer Wasserspeicherkapazität geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○		- Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Durchgrünung innerhalb der neuen Bebauung
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,20 ha Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet lufthygienische Belastung durch die B 246	•		
Landschaftsbild	Verdichtung des durchgrünten Siedlungsbereiches mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit Beeinträchtigung durch Bundesstraße B 246 (Lärm) und Betriebsflächen des Erwerbsgartenbaues	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		

<sup>Z</sup>: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<p><b>Name:</b> Zossen          Friesenstraße, östlicher Bereich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 16 (W)  <b>Größe:</b> 0,42 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,25ha</p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 
<p><b>neue Darstellung der Schutzgebietsabgrenzungen (Ergänzung der Abbildung Bestand Biotoptypen):</b></p> <p>LSG „Notte-Niederung“          Natura 2000-Gebiet: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Prierowsee“ mit angrenzendem LRT          Freihaltezone an Gewässern</p>		

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	FFH-Verträglichkeitsprüfung
A+L	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Wochenend- und Ferienhausbebauung (10250) mit Biotopwert 3, leerstehende Gebäude mit Potenzial für Gebäudebrüter, Altbaumbestand mit Potenzial für Brut- und Lebensstätten, Betroffenheit von Wald nach LWaldG Nachbarschaft zu LSG „Notte-Niederung“, Nachbarschaft zu Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – FFH „Prierowsee“ mit angrenzendem LRT 91E0) sowie Nachbarschaft zu Entwicklungsflächen für den Biotopverbund Feuchtlebensraum mit hoher Bedeutung	☉/●	X	- Untersuchung zu Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiet  <b>Vermeidung/Minderung</b> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - gehölzschonende Bebauung und Berücksichtigung der gültigen Baumschutzregelung - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Einhaltung des anbaufreien Uferschutzbereiches von 50 m - Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (östl. Teil der Fläche) - Besucherlenkung zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten des
Boden	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha Boden mit hohem Ertragspotenzial Kalkgleye und Kalkhumusgleye aus carbonatischem Sand (3)	☉		



<p><b>Name: Zossen</b>                  Friesenstraße, östlicher Bereich  <b>Art: Lfd.-Nr. 16 (W)</b>  <b>Größe: 0,42 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,4</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25ha</b></p>		<p><b>Darstellung im FNP</b></p>		<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden mittlerer Schutz des Grundwassers, mittleres Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers 2 bis 5 Jahre Lage teilweise in der Uferschutzzone nach § 61 BNatSchG des Gewässers 1. Ordnung (FS 208)	⊙/●	X	angrenzenden LSG / FFH-Gebietes  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen (auf FS 207 innerhalb des LSG) - Durch- und Eingrünung der neuen Wohnbauten - Ersatzaufforstung	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha Grün- und Freiflächen mittlerer Bedeutung als Schadstofffilter mit Bezug zum Siedlungsbereich Lage in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	⊙			
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von Grünflächen in Siedlungen mit hohem Erlebniswert zu Siedlungsbereichen	⊙			
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙/●*			
		* - Bis zum Vorliegen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen können, ist das geplante Vorhaben nicht zulässig (§ 34 BNatSchG). Des Weiteren ist das Eingriffspotenzial dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden.			
Z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					



<b>Name: Zossen</b> Delbrücker Straße, östlich <b>Art: Lfd.-Nr. 18 (W)</b> <b>Größe: 0,43 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung: 0,26 ha</b>  vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur		<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 
EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt
<b>A+L</b>	südliche Fläche: Siedlungsbereich nördliche Fläche: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Brachfläche (Biotopwert 3) potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandes	.	südliche Fläche: vorhandene Bebauung der Delbrücker Straße erfordert FNP-Korrektur ohne neue Eingriffsbewertung  nördliche Fläche: <b>Vermeidung/Minderung</b>
<b>Boden</b>	0,26 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6)	.	- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden
<b>Wasser</b>	0,26 ha Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr hoher Schutz des Grundwassers, sehr hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers mehr als 25 Jahre	.	<b>Ausgleich/Ersatz:</b> Anpflanzung einer Gehölzhecke am östlichen Siedlungsrand als Pufferzone zur benachbarten Offenfläche
<b>Klima, Luft</b>	0,26 ha eines Siedlungsbereiches mit mittlerer bioklimatischer Belastung	.	
<b>Landschaftsbild</b>	Umgestaltung des Landschaftsbildes mit mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit, Lage in einer Sichtachse des Panorama-Rundweges Zossen	.	
<b>Gesamtbewertung</b>		.	
<sup>z</sup> : • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff			



<p><b>Name: Zossen</b>                  Thomas-Müntzer-Straße, nördlich  <b>Art: Lfd.-Nr. 20 (M)</b>  <b>Größe: 0,31 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,6</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,25 ha</b>  <b>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>
--	----------------------------------	-----------------------------------

EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt
<b>A+L</b>	Verdichtung einer Gewerbefläche (Biotoptwert 4)	•	<b>vorhandene Bebauung erfordert FNP-Korrektur</b>
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotential überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4)	•	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	•	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,25 ha eines Gewerbe-Klimatops mit hoher bioklimatischer Auswirkung	•	
<b>Land-schafts-bild</b>	Verdichtung eines Siedlungsbereiches Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten)	•	
<b>Gesamtbewertung</b>		•	

<sup>Z</sup>:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



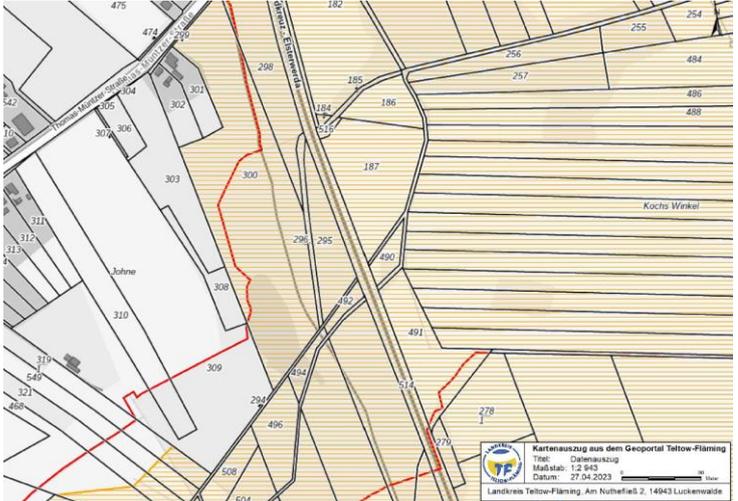
<p><b>Name:</b> Zossen          Thomas-Müntzer-Straße, westlich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 21 (W)  <b>Größe:</b> 1,18 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,71 ha  <b>rechtskräftiger B-Plan</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 
---	---	---

EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt
<b>A+L</b>	südwestlicher Bereich: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von ruderalen Pionier- und Grasfluren (03200), Biotopwert 3, nördlicher und östlicher Bereich aufgelassene Gebäude der Tierhaltung (12400) Offenland und Altgebäude sind potentielle avifaunistische Lebensstätten	•	
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotential überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4)	•	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha grundwasserbeeinflusster Böden geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	•	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,71 ha eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschfunktionen	•	
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von Flächen eines landwirtschaftlichen Altstandortes Lage in einem sensiblen Raum (Schutzzone für empfindliche Tierarten)	•	
<b>Gesamtbewertung</b>		•	

Z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

**Es liegt ein rechtskräftiger B-Plan vor; so dass die Anpassung des FNP ohne Eingriffsbewertung erfolgt.**



<p><b>Name:</b> Zossen                  Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 23 (W)  <b>Größe:</b> 2,31 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 1,39 ha</p>		<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 	
<p><b>neue Darstellung der Schutzgebietsabgrenzungen (Ergänzung der Abbildung Bestand Biotoptypen):</b></p> <p>Gelbe Quer-Schraffur, gelbe Linie:                  Fläche und Abgrenzung des LSG „Notte-Niederung“                  Rote Linie:                  Abgrenzung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Niederung der Notte bei Zossen, Teilfläche 4“</p>		 <p><small>Kartenauszug aus dem Geoportal Teltow-Fläming                  Titel: Datenauszug                  Maßstab: 1:2.500                  Datum: 27.04.2023                  Landkreis Teltow-Fläming, Am Nuthetal 2, 14943 Luckenwalde</small></p>		
<p><b>EINGRIFFSBEWERTUNG</b></p>		<p><b>KOMPENSATION</b></p>		
<p><b>Schutzgut</b></p>	<p><b>Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials</b></p>	<p><b>Kategorie<sup>Z</sup></b></p>	<p><b>Schwerpunkt</b></p>	<p><b>FFH-Verträglichkeitsprüfung</b></p>
<p><b>A+L</b></p>	<p>Inanspruchnahme von Offenflächen eines ehemaligen Sportplatzes (Biotopwert 3), Offenlandbrüterpotenzial, Nahrungsflächen, Tangierung von großkronigen Baumbeständen bzw. Wald im Süden und Südosten (= gesetzlich geschütztes Biotop Erlen-Eschen-Wald 08110)                  benachbarte Brut- und Horststandorte (Kranich), potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen                  grenzt an FFH-Gebiet „Niederung der Notte bei Zossen“ und LSG „Notte-Niederung“</p>	<p>⊙/●</p>	<p>X</p>	<p>- Untersuchung zu Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiet wird empfohlen</p> <p><b>Vermeidung/Minderung</b></p> <p>- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung)                  - Nichtinanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope und Erhalt von Wald incl. des Kronentraufbereiches                  - sparsamer Umgang mit Grund und Boden</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Böden mit mittlerem Ertragspotenzial                  überwiegend Humusgleye GGh aus Sand mit Torf (4)                  südlicher Teil: Erdkalkniedermoor aus Carbonattorf über Sand (8)</p>	<p>⊙/⊙</p>	<p>X</p>	<p>- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß                  - Besucherlenkungsmaßnahmen in der Schutzzone für empfindliche Tierarten</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden                  geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre                  südlich angrenzender Entwässerungsgraben</p>	<p>⊙</p>		<p>- Ausweisung einer Pufferzone zu den Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum (südlicher und südöstlicher Teil des BP-Gebietes)</p>



<b>Name: Zossen</b> Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich <b>Art: Lfd.-Nr. 23 (W)</b> <b>Größe: 2,31 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 1,39 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 		<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 1,39 ha von Grün- und Freiflächen und schadstofffilternden Gehölzen mit einer luft-hygienischen Ausgleichsfunktion (mittleren Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Lage in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen	○		<b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Aufwertung von Bodenfunktionen - Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubhecken	
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von durchgrünten Flächen im Siedlungsbereich mit hoher Erlebniswirksamkeit, Besucherlenkung in sensiblem Raum (Schutzzone für störungsempfindliche Tierarten)	⊙			
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙/●*			
		* - Bis zum Vorliegen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen können, ist das geplante Vorhaben nicht zulässig (§ 34 BNatSchG). Des Weiteren ist das Eingriffspotenzial dann weder ausgleich-, noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden.			
◌ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					



EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	
<b>Name: Zossen</b> Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich <b>Art: Lfd.-Nr. 24 (W)</b> <b>Größe: 0,3 ha</b> <b>angenommene GRZ: 0,4</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,18 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 		<b>Bestand Biotoptypen</b> 
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland (Biotopwert 3), Offenlandbrüterpotenzial Alleebäume der B 96	⊙		
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden mit geringem Ertragspotenzial podsolige Braunerden aus Sand (2)	○		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha von Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss und mit hoher Wasserdurchlässigkeit sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis max. 1 Jahr	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,18 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen Belastung durch Verkehrsemissionen der B 96 (Lärm)	⊙		
<b>Landschaftsbild</b>	Umgestaltung von Flächen des offenlandgeprägten Orts- und Landschaftsbildes geringer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, Beeinträchtigung durch Hochspannungsfreileitung	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		
<sup>Z</sup> :• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff				



<p><b>Name: OT Schöneiche</b>          östlicher Bereich der Telzer Straße  <b>Art: Lfd.-Nr. 26 (W)</b>  <b>Größe: 1,11 ha</b>  <b>angenommene GRZ: 0,4</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>
---	----------------------------------	-----------------------------------

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Intensivgrasland, Gärten und Grabeland (Biotoptypwert 3) Offenlandbrüterpotenzial Baumreihe an der Telzer Straße	⊙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung)</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Erhalt der Baumreihe an der Telzer Straße</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>- grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers</li> <li>- Einhaltung des Gewässerrandstreifenschutzes nach § 38 WHG</li> </ul> <p><b><u>Ausgleich/Ersatz:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen</li> <li>- Durchgrünung des Wohngebietes mittels Laubbäumen</li> <li>- Aufwertung von Bodenfunktionen durch Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche</li> </ul>
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit und hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation Regosole aus Flugsand (1)	⊙		
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha Flugsandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr künstlicher Entwässerungsgraben Muckergraben	⊙		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha auf Freiflächen in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○		
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen	⊙		
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		

⊙: - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff

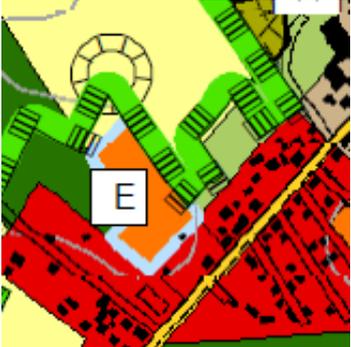


<p><b>Name:</b> OT Wünsdorf                  Cottbuser Straße, östlich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 29 (W)  <b>Größe:</b> 0,84 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,6  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,50 ha    <b>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>
---	----------------------------------	-----------------------------------

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Bei ausschließlicher FNP-Korrektur liegt kein Eingriff vor.
<b>A+L</b>	Verdichtung oder Umgestaltung von Flächen des Erwerbsgartenbaues, teilweise bebaut und von Gartenland (Biotopwert 3)	•		
<b>Boden</b>	Überbauung von maximal 0,50 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2)	•		
<b>Wasser</b>	Überbauung von maximal 0,50 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Lage in Trinkwasserschutzzone III B	○		
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung von maximal 0,50 ha lufthygienisch wirksamer Grünstrukturen (mittlerer Bedeutung)	•		
<b>Landschaftsbild</b>	Verdichtung von Grünstrukturen innerhalb von Siedlungsflächen	•		
<b>Gesamtbewertung</b>		•		

◌ - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<p><b>Name:</b> OT Wünsdorf  Wünsdorfer Waldweg  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 30 (S)  <b>Größe:</b> ca. 1,26 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,2  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,50 ha</p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p> 
--	---	---

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
A+L	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung eines Altkiefernforstes (Biotopwert 3) mit einzelner Bebauung, teilflächig Wald nach LWaldG (WF 3100 lokaler Klimaschutzwald) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen LSG angrenzend	⊙	-	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Erhalt von Altbäumen
Boden	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial podsolige Regosole aus Flugsand (1)	⊙	-	- grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers
Wasser	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr	⊙	-	<b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Erstaufforstung
Klima, Luft	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,5 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen	⊙	-	
Landschaftsbild	Umgestaltung eines Altkiefernforsts zu Erholungsflächen im Wald	•	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙	•	

<sup>Z</sup>: • - kein Eingriff, ⊙ - ausgleichbarer Eingriff, ⊕ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



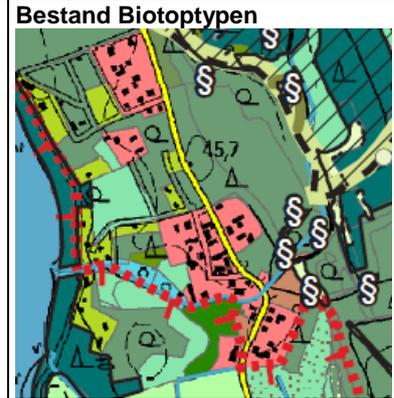
<p><b>Name:</b> GT Neuhof                  Joachimstraße, südlich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 33 (W)  <b>Größe:</b> ca. 0,65 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,39 ha</p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>
--	----------------------------------	-----------------------------------

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
A+L	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Frischwiesen (05110, Biotopwert 3), flächige Gehölzstruktur westlich der vorhandenen Bebauung, Baumreihe entlang der Joachimstraße  Potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandlebensraumes angrenzendes LSG	⊙	-	- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) für potenzielle Offenlandbewohner  - sparsamer Umgang mit Grund und Boden  - Erhalt von vorhandenen Gehölzen und Baumreihen
Boden	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Erdniedermoor aus Torf über Sand (7)	⊙	-	- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B	○	-	- Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasser-rückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○	-	<b>Ausgleich/Ersatz:</b>  - Pflanzung von Heckenstrukturen entlang der neuen Siedlungskante im Süden
Land-schafts-bild	Umgestaltung von strukturiertem Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen	⊙	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙	•	

<sup>Z</sup>: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



**Name:** OT Lindenbrück  
 Lindenbrücker Chaussee, westlich  
**Art:** Lfd.-Nr. 34 (S)  
**Größe:** ca. 1,23 ha  
**angenommene GRZ:** 0,2  
**max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):** 0,49 ha



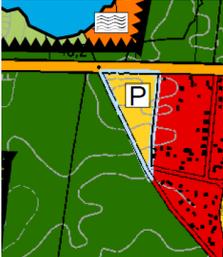
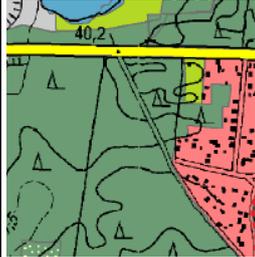
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotoptwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen Teilfläche: Wald nach LWaldG (Wald in Wasserschutzgebieten WF 1203) westlich angrenzendes Areal mit flächigen Hochstaudenfluren feuchter Standorte	⊙	X	<b>Vermeidung/Minderung</b> - Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers - Erhalt von Altbäumen  <b>Ausgleich/Ersatz:</b> - Erstaufforstung
<b>Boden</b>	Überbauung maximal 0,49 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2)	○	-	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha grundwasserbeeinflusster Böden sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B	○	-	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 0,49 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen	⊙	-	
<b>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung eines Altkiefernforstes zu Erholungsflächen im Wald	•	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙		

<sup>Z</sup>: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<p><b>Name: OT Lindenbrück</b>                  Lindenbrücker Chaussee, östlich  <b>Art: Lfd.-Nr. 35 (W)</b>  <b>Größe:</b> ca. 0,05 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,03 ha</p> <p><b>vorhandene Baugenehmigung – FNP-Korrektur</b></p>		<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	vorhandene Baugenehmigung erfordert FNP-Korrektur
A+L	Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotoptypwert 3)  Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen	•	-	
Boden	Überbauung maximal 0,03 ha von Böden mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegend Braunerde-Gleye aus Sand (2)	•	-	
Wasser	Verdichtung von maximal 0,03 ha grundwasserbeeinflusster Böden  sehr geringer Schutz des Grundwassers, sehr geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers max. 1 Jahr Trinkwasserschutzzone III B	•	-	
Klima, Luft	Verdichtung von maximal 0,03 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen	•	-	
Landschaftsbild	Siedlungserweiterung am Kiefernforstrand mittlerer Erlebniswirksamkeit	•	-	
<b>Gesamtbewertung</b>		•		
<p><sup>Z:</sup> • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff</p>				



<b>Name: OT Horstfelde</b> südlich der Schönower Straße <b>Art: Lfd.-Nr. 40 (V)</b> <b>Größe: 2,22 ha</b> <b>angenommene GRZ: -</b> <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 2,22 ha</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 		<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	<u>Vermeidung/Minderung</u>	
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und Lebensstätten in Altbäumen	⊙	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. durch Bauzeitenregelung)</li> <li>- Erhalt von Altbäumen als Niststättenpotenzial für höhlenbewohnende Arten</li> </ul>	
<b>Boden</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 2,22 ha von Böden mit niedriger Ertragsfähigkeit und Biotopentwicklungspotenzial podsolige Regosole aus Flugsand (1)	⊙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Verdichtung von maximal 2,22 ha Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit ohne Grund- und Stauwassereinfluss geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden</li> </ul>	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 2,22 ha Waldflächen mit einer hohen Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zu Siedlungsbereichen Lufthygienische Vorbelastung durch B 246	⊙		<p><b><u>Ausgleich/Ersatz:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen</li> <li>- Aufwertung von Boden durch Anpflanzung von Laubbäumen z. B.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen den Stellplätzen</li> <li>- an der Horstfelder Dorfstraße (Nähe Friedhof)</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Landschaftsbild</b>	Umgestaltung des waldgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsbereichen, bestehende Vorbelastung durch Bundesstraße B 246 (Lärm)	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatzaufforstung</li> <li>- Ausbildung eines Waldrandes entlang der Ostseite des Parkplatzes und einer Baumhecke entlang der Nordseite des Parkplatzes</li> </ul>	
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙			
<sup>Z</sup> :• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					



<b>Name: OT Schünow</b> Zossener Chaussee Art: Lfd.-Nr. rK (W) Größe: 0,2 ha  <b>LP-Anpassung für bestehende Wohnbaufläche nach rechtsverbindlichem FNP / Bauantrag Wohnen</b>		<b>Darstellung im FNP</b> 		<b>Bestand Biotoptypen</b> 	
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	<u>Vermeidung/Minderung</u>	
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme von Intensivacker (Biotopwert 4), gegenwärtig (17.08.2022) mehrjährig brachliegend (09144, Biotopwert 3) Allee der Bundesstraße (Biotopwert 2), gegenwärtig (17.08.2022) befindet sich kein Baumbestand in Grundstücksnähe	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung)</li> <li>- Erhalt von Altbäumen</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß</li> </ul>	
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,2 ha von Braunerdeböden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit mittlerem Ertragspotenzial Braunerde (BB) aus Sand (2)	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,2 ha von Sandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss mit einer hohen nutzbaren Feldkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit geringer Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers mehrere Monate bis 3 Jahre Gefährdung durch Eintrag von Dünger und Pestiziden auf Ackerstandort randlich hohe Belastung im Trassenbereich der Bundesstraße	○		<p><u>Ausgleich/Ersatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen</li> <li>- Pflanzung von 1 – 2 Alleebäumen innerorts,</li> <li>- Heckenpflanzungen an mindestens 2 Grundstückseiten mit gebietseigenen Gehölzen</li> </ul>	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,2 ha eines Kaltluftentstehungsgebietes mit mittlerer klimatischer Ausgleichsfunktion	○			
<b>Landschaftsbild</b>	Verdichtung von Flächen des strukturarmen Offenlandes eingeschränkter landschaftlicher Erlebniswirksamkeit in Nähe des regionstypischen Ortsrandes	○			
<b>Gesamtbewertung</b>		○			
<sup>Z:</sup> • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					



#### 4.2.2 Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials

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) bis auf 3 Gebiete ausgeschlossen werden (vgl. Tab. 9).

**Tab. 9: Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials**

Art des Eingriffspotenzials (vgl. Kap. 4.2.1)	Siedlungserweiterungsgebiete mit Nummerierung
• ohne Eingriff	lfd.-Nr. 9, lfd.-Nr. 11, lfd.-Nr. 13, lfd.-Nr. 18, lfd.-Nr. 20, lfd.-Nr. 21, lfd.-Nr. 29, lfd.-Nr. 35
○ ausgleichbarer Eingriff	lfd.-Nr. 5, lfd.-Nr. rK
⊙ bedingt ausgleichbarer Eingriff	lfd.-Nr. 6, lfd.-Nr. 10, lfd.-Nr. 14, lfd.-Nr. 24, lfd.-Nr. 26, lfd.-Nr. 30, lfd.-Nr. 33, lfd.-Nr. 34, lfd.-Nr. 40
⊙/● bedingt ausgleichbarer Eingriff / weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff	lfd.-Nr. 8 , lfd.-Nr. 16, lfd.-Nr. 23  Bis zum Vorliegen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Bestätigung separat für jede Erweiterungsfläche, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen können, ist das jeweils geplante Vorhaben nicht zulässig (§ 34 BNatSchG).  Des Weiteren sind die schutzgutbezogenen Eingriffe nur unter den Bedingungen der durchzuführenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Einer Darstellung der oben genannten Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan steht demnach aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung der aufgestellten Entwicklungsziele und Maßnahmen mit Ausnahme der Vorhaben Nr. 8, Nr. 16 und Nr. 23 nichts entgegen. Für die genannten Flächen ist ohne eine durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung, die im Ergebnis die Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens mit den Erhaltungszielen gemäß § 2 der 23. ErhZV<sup>4</sup> bestätigt, keine Siedlungsentwicklung möglich.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und/oder der Beantragung von Baugenehmigungen bestehen in den konfliktträchtigen 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.

<sup>4</sup> 23. Erhaltungszielverordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nummer 57 vom 10.09.2018



<b>Naturschutzrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	lfd.-Nr. 8 (W), lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 23 (W)
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH)	lfd.-Nr. 8 (W), lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 23 (W)
Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG)	lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 23 (W)
Alleenschutz (§ 17 BbgNatSchAG)	lfd.-Nr. 5 (W), lfd.-Nr. 24 (W)
Uferzonen (§ 61 BNatSchG)	lfd.-Nr. 16 (W)
<b>Wasserschutz</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen	lfd.-Nr. 10 (M), lfd.-Nr. 29 (W), lfd.-Nr. 33 (W), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 35 (W)
<b>Denkmalschutzrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
Bodendenkmal	-
Baudenkmal (BbgDSchG)	-
<b>Landeswaldrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
Waldumwandlungen / Erstaufforstungen (§ 8 LWaldG Brandenburg)	lfd.-Nr. 6 (V), lfd.-Nr. 16 (W), lfd.-Nr. 30 (S), lfd.-Nr. 34 (S), lfd.-Nr. 40 (V)
<b>Artenschutzrecht</b>	<b>Siedlungserweiterungsflächen</b>
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 konflikträchtige Bauflächen sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung zu "Artenschutz und Bauleitplanung" zu erarbeiten.



### 4.3 Kompensationsbedarf und Kompensationspotenzial

Neben dem Bedarf an Kompensationsflächen aus der vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes<sup>5</sup> entsteht mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein weiterer Kompensationsbedarf von 8,12 ha (vgl. Tab. 8). Es entsteht in der Gesamtsumme ein überschlägiger Kompensationsbedarf von 232,12 ha, der nachgeordnet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die differenzierte Bewertung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen mit verbal-argumentativen Methoden erforderlich machte, bzw. für die neuen Erweiterungsflächen gefordert wird.

Die zur Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen existierenden Richtwerte für Flächenverhältnisse von Neuversiegelung zu Kompensationsfläche<sup>6</sup> können Faktoren zwischen 0,25 bis 2,0 je nach Aufwertungspotential sein. Damit ergäbe sich für die Kompensation der gesamten, durch den Flächennutzungsplan und seine 3. Änderung vorbereiteten Neuversiegelung durch die geplanten Siedlungserweiterungen ein Kompensationsbedarf von minimal ca. 58,03 ha bis maximal ca. 464,24 ha.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der 1. Fortschreibung<sup>7</sup> enthält Flächen, die im Planungsraum der Stadt Zossen potentiell geeignet sind, schutzgutbezogene Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Diese sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen worden. Sie umfassen eine Fläche von etwa 700 ha.

Somit sind die im Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes mit den Kompensationsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überschlägig ausreichend bilanziert. Es sind die derzeit realistischen Maßnahmen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege.

Die konkrete Bemessung und Zuordnung von Kompensationsflächen innerhalb dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Suchräume zu einzelnen Vorhaben und die Klärung der Eigentumsverhältnisse ist im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von geplanten Bauflächen kommt es ebenfalls zur Inanspruchnahme von Wald im Sinne des § 8 LWaldG (Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart), die der Genehmigung der unteren Forstbehörde bedarf. Nach § 8 (3) LWaldG sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe ist nach § 8 (4) möglich.

<sup>5</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Zossen in der Fassung vom Juni 2018 (2. Änderung), erteilte Genehmigung bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 10 vom 20. September 2018.

<sup>6</sup> vgl. MLUV (Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

<sup>7</sup> Landschaftsplan (LP) der Stadt Zossen, 1. Fortschreibung, bearbeitet durch die IDAS Planungsgesellschaft mbH 2018



Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gem. § 5 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BbgNatSchAG sowie § 11 BNatSchG

1 Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt / Naturschutz vom 16.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich bedanke mich für die Zusendung des Entwurfs für die dritte Fortschreibung des LP als räumlicher und sachlicher Teilplan, hier zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen. Mit der Zusendung der Unterlagen wurde der Landkreis Teltow-Fläming parallel zur Trägerbeteiligung zur 3. FNP-Änderung und die untere Naturschutzbehörde nach § 5 Abs. 4 BbgNatSchAG beteiligt. Neben der Beteiligung weiterer betroffener Fachämter im Hause und der Weiterleitung dieser Stellungnahmen wird seitens der UNB geprüft, ob die fachliche Qualität des LP ausreicht, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in entsprechender Form in die Abwägung aller Belange im Flächennutzungsplan (FNP) einstellen zu können.</p> <p>Ich halte es für erforderlich, darauf hinzuweisen, dass gem. § 4 Abs.3 BauGB eine Stellungnahme zum Landschaftsplan für die Rechtmäßigkeit des Abwägungsverfahrens von Bedeutung ist. Soweit im Flächennutzungsplan den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gem. § 9 BNatSchG zu begründen. Dieses Schreiben wird daher der Positionierung der UNB im TÖB-Verfahren zur 3. Änderung beigelegt.</p> <p>Mit Inkrafttreten des BbgNatSchAG sind bei Aufstellung eines Landschaftsplanes auch die betroffenen Behörden und die Öffentlichkeit entsprechend § 4 Abs. 5 BbgNatSchAG zu beteiligen. Dies ist mit der gemeinsamen Offenlegung zur FNP-Änderung hier erfolgt. Daher wurden die betroffenen Fachämter im Landkreis Teltow-Fläming ebenfalls durch die UNB beteiligt und deren Stellungnahmen werden nach Positionierung der UNB am Ende des Schreibens ebenfalls an Sie weitergeleitet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Informativ. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p><b>Die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen (Stand Juli 2022) zur 3. FNP Änderung als sachlicher und räumlicher Teilplan wird mit folgenden Maßgaben als aufgestellt betrachtet:</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die genannten Maßgaben werden gefolgt und der Landschaftsplan (Begründung) entsprechend angepasst und korrigiert.</p>

<p><b>Maßgabe:</b></p> <p>1. Ergänzung der FFH-Gebietsgrenzen entsprechend der 23. Erhaltungszielverordnung, insbesondere in dem Bereich des Vorhabens Nr. 8 (hier nördlich des Trappenweges). Daraus resultiert eine Neubewertung des Vorhabens Nr. 8 in Tabelle 8 „Bedeutung der Siedlungszuwachsf lächen für Natur und Landschaft“ dahingehend, dass eine Zuordnung unter der Art des Eingriffspotenzials „weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff“ erfolgt. Bis zum Nachweis, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet kommt (FFH-VP), handelt es sich um eine Dissensfläche und muss so in der Abwägung zum FNP berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Die Maßgabe wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Landschaftsplan wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p>
<p>2. Aufgrund der Überplanung und damit einer Wiederaufnahme und Verdichtung als Wohnbebauung und Nutzung in der Friesenstraße liegen erhebliche Beeinträchtigungen der Funktion des Biotopverbundes im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Schutzvorschriften (insbesondere Puffer zu Schutzgebieten, nicht ausschließbare Beeinträchtigungen eines FHH-Gebietes, Bauverbot an Gewässern) vor. Daraus resultiert eine Änderung in Tabelle 8 „Bedeutung der Siedlungszuwachsf lächen für Natur und Landschaft“ zum Vorhaben Nr. 16 Zossen, Friesenstraße dahingehend, dass eine Zuordnung unter der Art des Eingriffspotenzials „weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff“ erfolgt.</p>	<p><b>Die Maßgabe wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Landschaftsplan wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p>
<p>3. Überarbeitungserfordernis in Tabelle 8 „Bedeutung der Siedlungszuwachsf lächen für Natur und Landschaft“:</p>	<p><b>Die Maßgabe wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Landschaftsplan wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p> <p>Aufgrund der Maßnahmenereffüllung und dessen Fristsetzung wurde der angepasste Landschaftsplan der Stadt Zossen der UNB bis zum 31.05.2023 erneut übergeben (E-Mail). Die Bestätigung des angepassten Landschaftsplanes wurde von der UNB bestätigt und gilt, wie bereits in der Stellungnahme angekündigt, als aufgestellt.</p>

**Abwägung zur 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP)** zur der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen  
(Stand 22. März 2021, redaktionelle Anpassung 12.07.2022)

<p>Nr. 6 GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße</p>	<p>Schutzgut Boden und Landschaftsbild und damit Gesamtbewertung um eine Stufe höher (nunmehr ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff)</p>		
<p>Nr. 8 Zossen, südlich Trappenweg</p>	<p>fehlender Verweis auf das nördlich angrenzende FFH-Gebiet „Prierowsee“ (DE 3746-302) * vgl. Anlage Kartenskizze und Auszug der TK 10 Bis zum Vorliegen einer FFH-VP mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen können, ist das Vorhaben als Dissensfläche einzustufen ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff</p>		
<p>Nr. 10 OT Glienicke, an der Motocrossanlage</p>	<p>Schutzgut A+L, Boden und Landschaftsbild und damit Gesamtbewertung um eine Stufe höher (nunmehr ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff)</p>		
<p>Nr. 14 OT Nachst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei</p>	<p>Schutzgut A+L und Boden und damit Gesamtbewertung um eine Stufe höher (nunmehr ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff)</p>		
<p>Nr. 16 Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich</p>	<p>In der Anlage 2 findet sich die konkrete Abgrenzung gemäß Liegenschaftskarte zum LSG „Notte-Niederung“, somit kann eine Betroffenheit konkret abgebildet werden (diese weicht nicht von den Darstellungen im FNP/BP ab). Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Prierowsee“ ist durch eine FFH-VP nachzuweisen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der geschützten Arten Fischotter, bauchige und schmale Windelschnecke kommt. Die Ausführungen lassen zudem eine Auseinandersetzung mit den Darstellungen der Biotopkartierung und der Entwicklungskarte des vorhandenen LP vermissen. Neben der Fläche mit vorhandener Wochenendhausbebauung werden auch als Laubwald kartierte dichte Gehölzbestände verloren gehen (08292). Laut LP sind gerade diese Bereiche für den Biotopverbund enorm wichtig. Eine Verdichtung der Bebauung und vor allem die Erhöhung des Nutzungsdrucks durch dauerhaftes Wohnen konterkarieren den Erhalt und die die Entwicklung der Grünanlagen in der Parkanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu naturschutzrechtlichen Schutzkulissen, wertvolle Pufferflächen werden damit abgewertet. Die zu erwartenden Auswirkungen über die vorhandene Nutzung hinaus stellen einen weder ausgleich-, noch ersetzbaren Eingriff aus</p>		

**Abwägung zur 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP)** zur der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen  
(Stand 22. März 2021, redaktionelle Anpassung 12.07.2022)

	naturschutzfachlicher Sicht dar. Für das gesamte Plangebiet ist beim Schutzgut A+L daher die höchste Kategorie und damit auch insgesamt anzusetzen ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff	
Nr. 21 Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich	Schutzgut Boden eine Kategorie höher, führt jedoch zu keiner Veränderung der Gesamtbewertung	
Nr. 23 Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich	Schutzgut A+L eine Kategorie höher, Betroffenheit gesetzlich geschütztes Biotop ergänzen, Vermeidung, Minimierung dazu ergänzen, Bewertung insgesamt auf ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff, wenn Minimierungsmaßnahmen nicht vollständig berücksichtigt werden	
Nr. 24 Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen	Schutzgut A+L und Gesamtbewertung eine Kategorie höher	
Nr. 26 Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße	Schutzgut Boden, A+L und Gesamtbewertung eine Kategorie höher	
Nr. 33 GT Neuhof	Gesamtbewertung eine Kategorie höher	
<p>Die Übersicht zum Stand der Landschaftspläne in den einzelnen Gemeinden erhält vorerst folgenden Status:</p> <p><b>LP Stadt Zossen, aufgestellt 29.03.2000 mit weiteren Fortschreibungen, letztmalig zum 16.03.2023 geändert (3. Fortschreibung als sachlicher und räumlicher Teilplan für die 3. FNP Änderung mit Maßgaben)</b></p> <p>Ich bitte Sie, jeweils den korrekten Status aus naturschutzrechtlicher Sicht zu benutzen. <b>Die Erfüllung der Maßgaben weisen Sie mir bitte spätestens zum 31. Mai 2023 nach.</b></p>		
<p>Mit den eingereichten Unterlagen zum LP-E wurden in der Kreisverwaltung auch das SG Wasser, Boden und Abfall des Umweltamtes, das Landwirtschaftsamt, das Ordnungsamt, das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, das Gesundheitsamt, das Hauptamt (SG Infrastrukturmanagement) und die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt, deren Stellungnahmen ich nachfolgend wiedergebe.</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Informativ. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p><b>Landwirtschaftsamt</b> Der Landschaftsplan beinhaltet Ausführungen zum voraussichtlichen Kompensationsbedarf, der sich durch die Planungen im Flächennutzungsplan ergibt (Kapitel 4.3). Die differenzierte Bewertung sowie konkrete Bemessung</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die genannten Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und finden in der nachfolgenden Planungsebene Beachtung.</p>

<p>und Zuordnung erfolgt erst nachgeordnet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Sowohl die im FNP ausgewiesenen Entwicklungsflächen als auch die geplanten Maßnahmen zur Kompensation werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. In diesem Zusammenhang sind bei der weiteren Planung die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen. Es wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <p>Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen können nur zielführend sein, wenn diese im Einklang mit der landwirtschaftlichen Produktion stehen und nicht zu einer Abwertung, Einschränkung oder gar Aufgabe dieser führen, wie z.B. bei der grundlegenden Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen oder auch abgeschnittene Zuwegungen und damit fehlender Erreichbarkeit von Flächen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Kompensation unter dem Aspekt des Erhalts der landwirtschaftlich genutzten Böden als natürliche Ressource unter Berücksichtigung der Produktionsbedingungen und unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen für Nutzer und Eigentümer zu entwickeln. Zum Schutz vor weiteren Flächenverlust ist bei der nachgeordneten konkreten Bemessung und Zuordnung vorrangig zu prüfen, ob für geplante Kompensationsmaßnahmen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und etablierter Flächen zwingend erforderlich ist, und inwiefern landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmöglichkeiten alternativ geeignet sind um dem vollständigen Flächenverlust entgegenzuwirken. Einzelne Maßnahmen sind dabei nicht ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang hat es sich bisher bewährt, das Landwirtschaftsamt bzw. die bewirtschaftenden Agrarbetriebe und Eigentümer der Flächen in die weitere Planung miteinzubeziehen.</p>	<p>Einwendungen können aus der Stellungnahme nicht entnommen werden.</p>
<p><b>Kreisentwicklungsamt / SG Planung</b> Das SG Kreisentwicklungsamt positioniert sich in der Stellungnahme zur FNP-Änderung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang.</p>
<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Im vorliegenden Landschaftsplan für die Stadt Zossen sind die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege korrekt dargestellt und brauchen nicht ergänzt bzw. korrigiert werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen

**Abwägung zur 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP)** zur der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

(Stand 22. März 2021, redaktionelle Anpassung 12.07.2022)

---

Die Stellungnahmen der weiteren beteiligten Fachämter im Hause liegen noch nicht vor und werden ggf. nachgereicht.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang.
--	---