



**050/25**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Feststellungsbeschluss über die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Schöneiche (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	07.07.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen (Vorberatung)	15.07.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

- den Flächennutzungsplan in seiner 5.1. Änderung  
und
- die Billigung der Begründung zur 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Form.

### Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [ ] besteht für:

### Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zur 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des südlichen Planweges der Stadt Zossen ist gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2024 beschlossen worden. Dem vorangegangen ist, dass der Bebauungsplan "Südlicher Planweg" als Planung nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen worden ist. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 18.07.2023 entschieden hat, dass Freiflächen außerhalb von Siedlungsbereichen einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltpfung überplant werden können, darf dieser Paragraph nicht mehr angewendet werden.

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

Die aus der frühzeitigen, der förmlichen sowie aus der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis spiegelt sich in den vorliegenden Unterlagen wieder.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja       Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

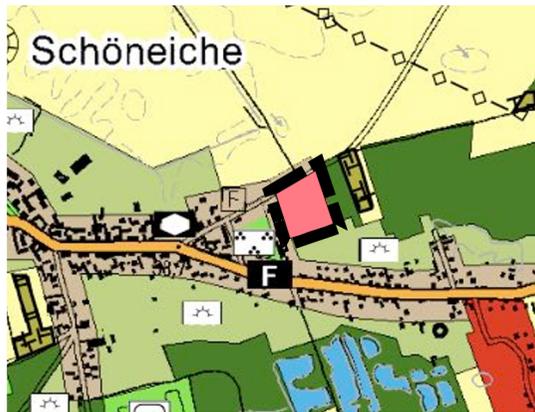
### **Anlage/n**

1	Planzeichnung
2	Begründung

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZOSSEN – ORTSTEIL SCHÖNEICHE - 5.1. Änderung

## FESTSTELLUNGSFASSUNG

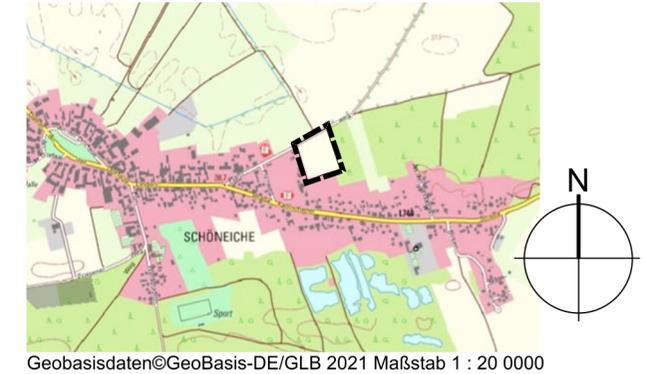
### PLANZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES



### NUTZUNGSDARSTELLUNG DES RECHTS- KRÄFTIGEN FNP DER STADT ZOSSEN



### ÜBERSICHTSKARTE MIT DER LAGE DES PLANGEBIETES



Geobasisdaten©GeoBasis-DE/GLB 2021 Maßstab 1 : 20 000

### LEGENDE

-  GEMISCHTE BAUFLÄCHE (M) (§ 1 Abs. 1 Pkt. 2 BauNVO)
-  WOHNBAUFLÄCHEN (W) (§ 1 Abs. 1 Pkt. 2 BauNVO)
-  ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 (Nr. 9))
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)c

### STADT ZOSSEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZOSSEN - 5.1. ÄNDERUNG -

### FESTSTELLUNGSFASSUNG

STAND: 26.06.2026

M 1 : 8.000

---

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZOSSEN**

## **- 5.1. ÄNDERUNG -**

### **BEGRÜNDUNG**

**STADT ZOSSEN**

**Marktplatz 20  
158406 ZOSSEN**

STAND: 26.06.2025

Inhaltsverzeichnis

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

1. Veranlassung

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

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

2. Erforderlichkeit

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

Die Fläche der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit der bestehenden Darstellung als gemischte Baufläche könnten bei einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan etwa auf der Hälfte des Änderungsbereiches Wohnbauten errichtet werden. Auf den übrigen Flächen wären nur die in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässigen weiteren Nutzungen genehmigungsfähig.

Es ist abzusehen, daß im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Der Bebauungsplan "Südlicher Planweg" war als Planung nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen worden.

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

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35).

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

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

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

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

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

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

3.2 Regionalplanung

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabtei-

- lung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der Sachliche Regionalplan in Kraft.  
Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt im Entwurf vor. In der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 sind für den Änderungsbereich keine Festlegungen getroffen worden.  
Die Stadt Zossen ist als nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanung nach Pkt. 3.6 Abs. 1 und 2 LEP HR als Mittelzentrum dargestellt.
4. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes  
Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen für das gesamte Stadtgebiet wurde in seiner 3. Änderung am 05.12.2023 rechtswirksam.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist die Änderungsfläche nach § 1 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
- 4.1 Bestandsnutzung  
Die Flächen des Änderungsbereiches sind extensive Grünlandflächen. Sie werden aktuell als Pferdekoppel/Weide genutzt.  
Auf Teilflächen des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Trockenrasen).
5. Darstellung der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 5.1 Geplante Nutzung  
Der Änderungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.  
Es ist abzusehen, daß im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden.
- 5.3 Flächenbilanz  
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.  
Es umfaßt in der Gemarkung Schöneiche, Flur 3, die Flurstücke 122 und 123.
6. Ablauf des Planverfahrens
- 6.1 Aufstellungsbeschluß  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 gefasst und im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 25.03.2024 bekanntgemacht.
- 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung bereits vorliegender Planunterlagen der Planänderung 5.1 im Zeitraum vom 02.04.2024 - 03.05.2024 statt.
- 6.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB  
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2024.
- 6.4 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB  
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2025.
- 6.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand im Zeitraum vom 11.02.2025 bis zum 14.03.2025 statt.
7. Zusammenfassung  
Die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Zossen vereinbar.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist der Änderungsbereich

bereits als Baufläche dargestellt. Es soll eine Änderung der Baufläche von Nutzung als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 2 BauNVO in eine Nutzungsdarstellung als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg2.

8. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18))
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

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

### **1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens**

#### Größe des Vorhabens

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

#### Nutzungsangaben

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

#### Standort des Vorhabens

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

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20130 Einwohner.

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

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

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

#### Nutzungen im Änderungsbereich

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

#### Beschreibung des Umfeldes:

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

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

### **1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne**

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

#### Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

## **2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Plangebiet**

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

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

#### Schutzgut Flora

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

#### Schutzgut Fauna

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

#### Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen werden durch die Bestandsnutzung Extensivgrünland und nicht eingeschränkt.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaft

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

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

#### Berücksichtigung von Schutzgebieten

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

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

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Fauna

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen.

#### Schutzgut Flora

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen. Das nach § 30

BNatSchG geschütztes Biotop bliebe erhalten.

#### Schutzgut Boden

Der Boden würde keine Veränderung erfahren.

#### Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserzustand würde keine Veränderungen erfahren.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Änderungen prognostizierbar.

#### Schutzgut Landschaft

Die Ungestörtheit des Landschaftsbildes würde fortbestehen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete wären nicht betroffen.

## **2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

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

#### Schutzgut Mensch

Es werden moderne Wohnbedingungen für junge Familien geschaffen.

#### Schutzgut Fauna

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

#### Schutzgut Flora

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

Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ist geregelt, daß für die Biotopinanspruchnahme ein entsprechendes Ersatzbiotop angelegt wird.

#### Boden

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

#### Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu prognostizieren.

#### Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung neuer Wohnbauten wird sich das Landschaftsbild verändern.

Die Erholungseignung der Landschaft wird in geringem Umfang abnehmen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Es werden neue Sachgüter geschaffen.

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

#### Auswirkungen auf Schutzgebiete

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

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

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

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

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

#### 2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

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

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

#### 2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen

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

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

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

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

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

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

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben keinerlei Abfälle anfallen. Durch das Vorhaben werden keine gefährliche Abfälle erzeugt.

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

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

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

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

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

Schädliche Klimaauswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

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

Anfälligkeiten des Vorhabens durch den Klimawandel sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

**2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

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

Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erfolgt parallel zum FNP-Änderungsverfahren.

2.c.1 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

2.c.2 Betriebsphase

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

**2.d Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht erkennbar.

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

**2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

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

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

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

**3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen**

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

### 3.c Allgemeine Zusammenfassung

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

Die Schutzgüter Flora und Fauna stehen in einem engen Zusammenhang.

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

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

Boden wird seine natürliche Funktion teilweise verlieren.

Die Versiegelung wird durch den Bau von Wohn- und Nebengebäuden sowie die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen und Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken.

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

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

### 3.d Quellenangaben

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