



**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 un bebauten 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
<b>(W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); V (Verkehrsflächen)</b>				
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>	

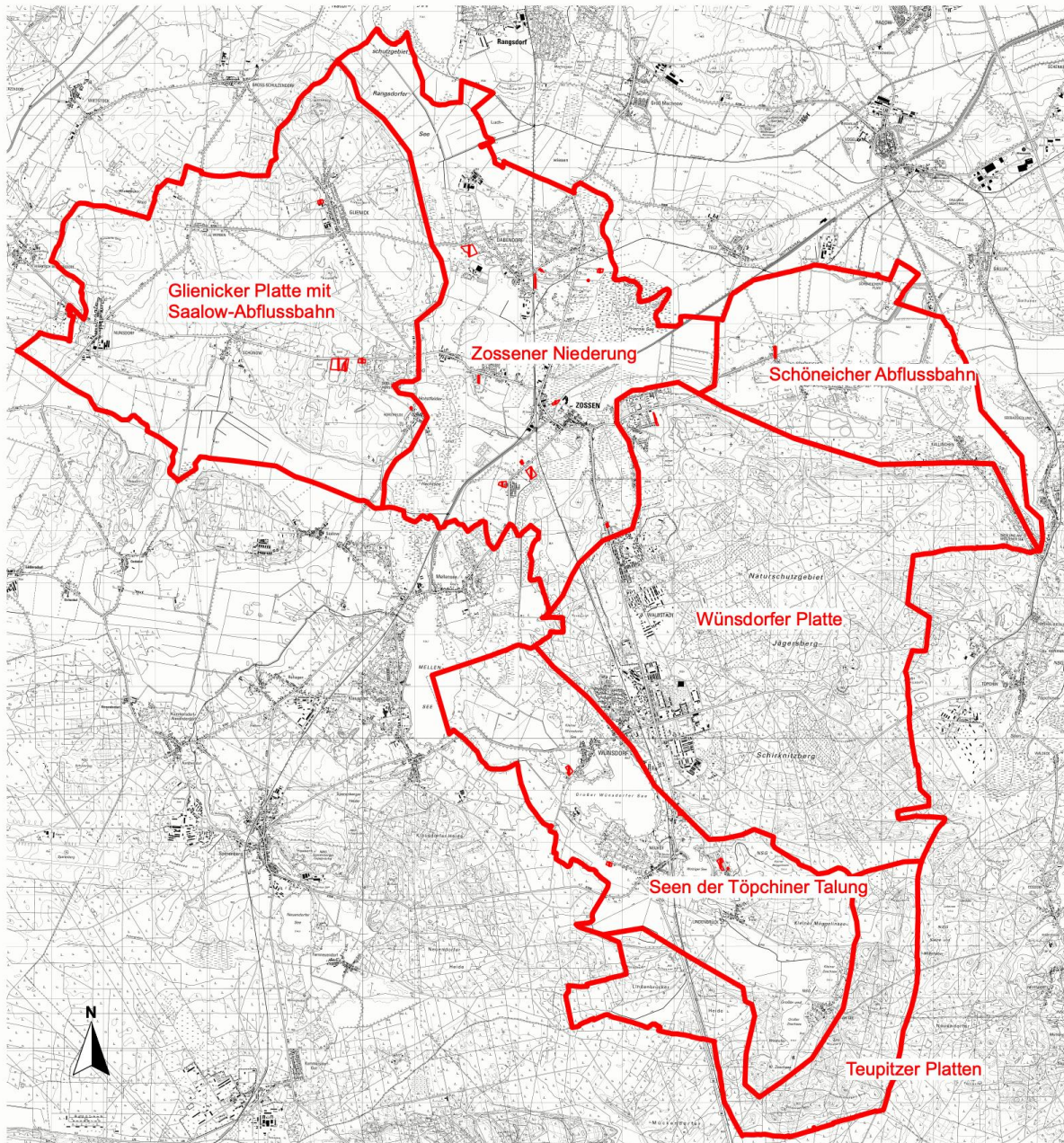


### Fortschreibungsbereiche nach Teillandschaften des Landschaftsplanes

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 (Glienicker, 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.

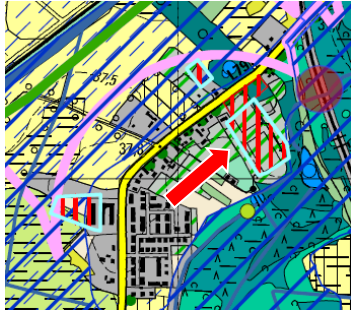
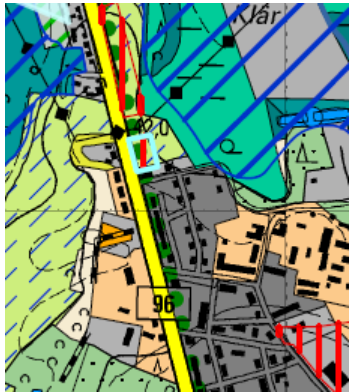
**Tab. 2: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Zossener Niederung**

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 Gärtnererei		<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 Niedrungsgebiete, 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**

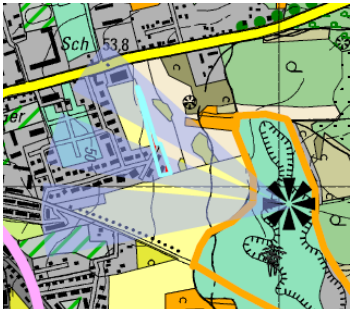
Art	Gebietsbezeichnung Änderungsbereiche	Darstellung im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept	örtliche Ziele des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes
Lfd.-Nr. 26 (W)	OT Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauergrünland mit standortverträglicher 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.



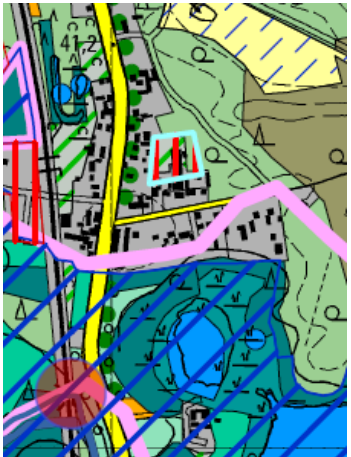
Tab. 5: Änderungsbereiche in der Teillandschaft Wünsdorfer Platte

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 Breit- rinnen (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 durchgrüneten 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 Nadelholzförsten 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

Name: GT Dabendorf Kastanienallee, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr.5 (W) Größe: ca. 0,17 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,10 ha		Darstellung im FNP		Bestand Biotoptypen	
<b>EINGRIFFSBEWERTUNG</b>			<b>KOMPENSATION</b>		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt	<u>Vermeidung/Minderung</u>	
<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	
<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	○		- Erhalt der Alleebäume - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß	
<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	○		- natürliche Versickerung des Niederschlagswassers	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,10 ha Dorf-Klimatop mit hohem Durchgrünungsgrad	-		<u>Ausgleich/Ersatz:</u> - Kompensation von Baumverlusten entsprechend der BaumSchVO TF	
<b>Land-schafts-bild</b>	Neugestaltung von Siedlungsbereichen	-			
<b>Gesamtbewertung</b>		○			
Z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					

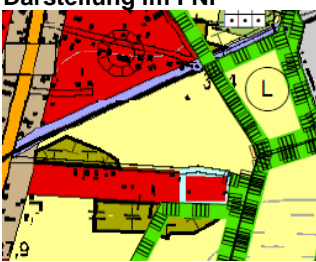

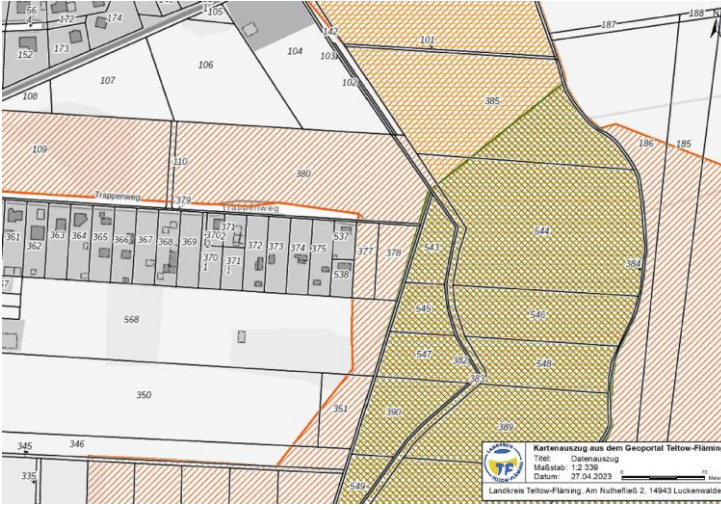


<p><b>Name: GT Dabendorf</b>          Goethestraße, Brandenburger Straße  <b>Art: Lfd.-Nr. 6 (V)</b>  <b>Größe: ca. 0,67 ha</b>  <b>angenommene GRZ: -</b>  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,67 ha</b></p> <p><b>Vorplanung „Park &amp; Ride“</b></p>	<p><b>Darstellung im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

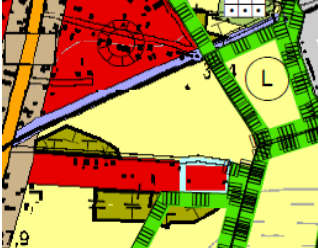
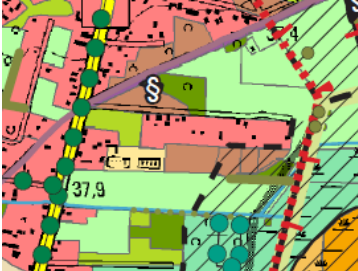
EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
A+L	Inanspruchnahme von Wiesen und Weiden frischer Standorte (05110, Biotopwert 3), südlicher Bereich: Wald (082828, Biotopwert 3) und 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><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>		



<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>Klima, Luft</b></p>	<p>Überbauung und Versiegelung von maximal 0,42 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen sowie in einem Kaltlufttaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen</p>	○		<p><b>Ausgleich/Ersatz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen</li> <li>- Durch- und Eingrünung der neuen Wohnbebauung</li> </ul>	
<p><b>Landschaftsbild</b></p>	<p>Umgestaltung / Verdichtung innerhalb des offenlandgeprägten und strukturierten Landschaftsbildes/ Ortsrandes auf Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit</p>	⊙			
<p><b>Gesamtbewertung</b></p>		<p>⊙/●*</p>			
		<p>* - 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.</p>			
<p><sup>Z</sup>:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff</p>					



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

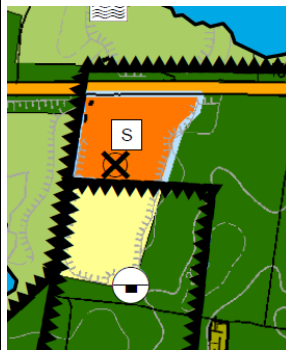
EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung
<b>A+L</b>	Inanspruchnahme von Frischwiesen mit Baumgruppe (05110 Biotopwert 3) und Gartenland (10110 Biotopwert 3) Potenzielle Brut- und 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

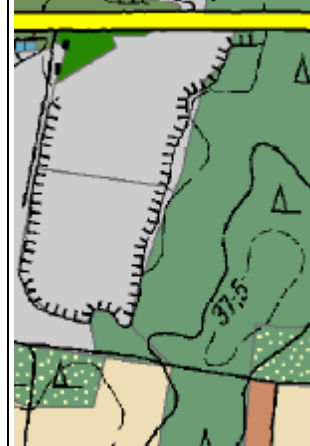


**Name:** OT Horstfelde  
 südlich der Schönower Straße  
**Art:** Lfd.-Nr. 11 (S)  
**Größe:** 5,22 ha  
**angenommene GRZ:-**  
**max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): -**  
**Solaranlagen im Bestand– FNP-Korrektur**

Darstellung im FNP



Bestand Biotoptypen


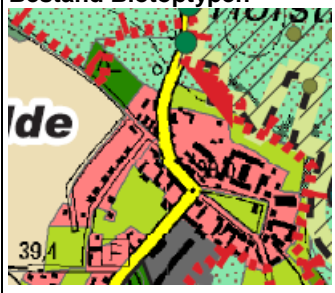


EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt	Anpassung des FNP an bestandskräftige Solaranlage ohne neue Eingriffsbewertung
A+L	Umnutzung einer Sonderfläche (Deponie 12710, Biotopwert 4),	•	-	
Boden	Umnutzung eines 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	•	-	
Landchaftsbild	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:</b> OT Horstfelde  Horstfelder Dorfstraße  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 13 (M)  <b>Größe:</b> 0,1 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,06 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	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  <b>Ausgleich/Ersatz:</b>
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 Siedlungsgebietes 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>  <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	südliche Fläche: vorhandene Bebauung der Delbrücker Straße erfordert FNP-Korrektur ohne neue Eingriffsbewertung  nördliche Fläche: <u><b>Vermeidung/Minderung</b></u> - Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung) - sparsamer Umgang mit Grund und Boden  <u><b>Ausgleich/Ersatz:</b></u> Anpflanzung einer Gehölzhecke am östlichen Siedlungsrand als Pufferzone zur benachbarten Offenfläche	
<b>A+L</b>	südliche Fläche: Siedlungsbereich nördliche Fläche: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Brachfläche (Biotopwert 3) potenzielle Brut- und Lebensstätten des Offenlandes	.			
<b>Boden</b>	0,26 ha von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit Braunerden aus Sand/Lehmsand über Lehm (6)	.			
<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>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					


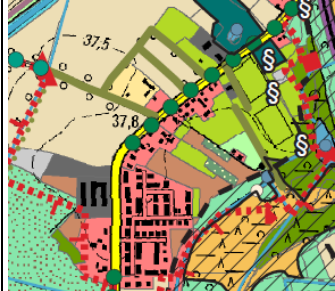


<p><b>Name:</b> Zossen                  Thomas-Müntzer-Straße, nördlich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 20 (M)  <b>Größe:</b> 0,31 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,6  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,25 ha  <b>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p><b>Bestand Biotoptypen</b></p>
--	----------------------------------	-----------------------------------

EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt
A+L	Verdichtung einer Gewerbefläche (Biotoptwert 4)	•	<b>vorhandene Bebauung erfordert FNP-Korrektur</b>
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	•	
Land-schafts-bild	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





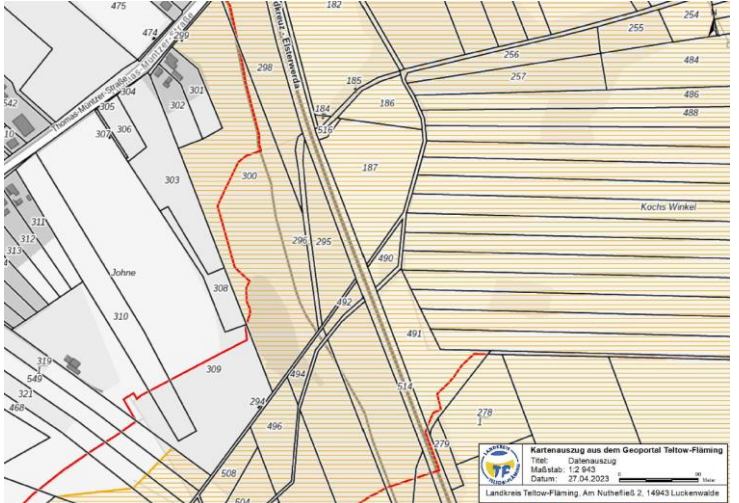
<b>Name:</b> Zossen Thomas-Müntzer-Straße, westlich <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 21 (W) <b>Größe:</b> 1,18 ha <b>angenommene GRZ:</b> 0,4 <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,71 ha  <b>rechtskräftiger B-Plan</b>	<b>Darstellung im FNP</b> 	<b>Bestand Biotoptypen</b> 
--	---	---

EINGRIFFSBEWERTUNG		KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt
<b>A+L</b>	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.**




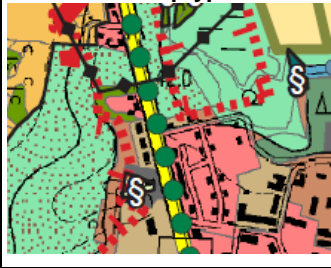
<p><b>Name:</b> Zossen                  Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 23 (W)  <b>Größe:</b> 2,31 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,4  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 1,39 ha</p>		<p><b>Darstellung im FNP</b></p> 	<p><b>Bestand Biotoptypen</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><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 offenland geprägten 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				



<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	<b>Vermeidung/Minderung</b>	
<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> </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)	⊙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>- grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers</li> </ul>	
<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	⊙		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung des Gewässerrandstreifenschutzes nach § 38 WHG</li> </ul>	
<b>Klima, Luft</b>	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,67 ha auf Freiflächen in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ausgleich/Ersatz:</b></li> <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>Land-schafts-bild</b>	Umgestaltung von Offenland mittlerer Erlebniswirksamkeit zu Siedlungsflächen	⊙			
<b>Gesamtbewertung</b>		⊙			
<sup>z</sup> : - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					

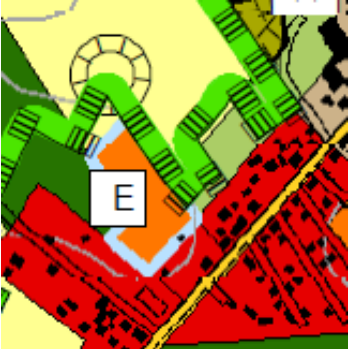



<p><b>Name:</b> OT Wünsdorf Cottbuser Straße, östlich <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 29 (W) <b>Größe:</b> 0,84 ha <b>angenommene GRZ:</b> 0,6 <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,50 ha</p> <p><b>vorhandene Bebauung – FNP-Korrektur</b></p>	<p><b>Darstellung im FNP</b></p>	<p>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

EINGRIFFSBEWERTUNG			KOMPENSATION	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie <sup>Z</sup>	Schwerpunkt	
<b>A+L</b>	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>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  - Verwendung versickerungsfähiger Beläge  - Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltesystemen bzw. in Versickerungsmulden  <b>Ausgleich/Ersatz:</b>  - Pflanzung von Heckenstrukturen entlang der neuen Siedlungskante im Süden
Boden	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Erdniedermoor aus Torf über Sand (7)	⊙	-	
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	○	-	
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,39 ha in einem Kaltluftentstehungsgebiet (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen	○	-	
Landschaftsbild	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



<p><b>Name:</b> OT Lindenbrück  Lindenbrücker Chaussee, westlich  <b>Art:</b> Lfd.-Nr. 34 (S)  <b>Größe:</b> ca. 1,23 ha  <b>angenommene GRZ:</b> 0,2  <b>max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung):</b> 0,49 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>	Umgestaltung von Kiefernwald 08480 (Biotoptypwert 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>		⊙		

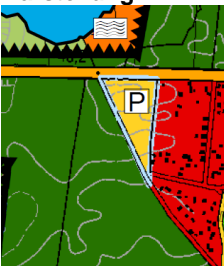
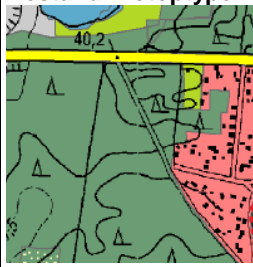
<sup>Z</sup>: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff



<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  LP-Anpassung für bestehende Wohnbaufläche nach rechtsverbindlichem FNP / Bauantrag Wohnen		<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 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	○	
<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)	○	
<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	○	
<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>		○	
Z: • - 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. Erhaltungzielverordnung 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