

Gemeinde Schulzendorf

Umweltbericht (Vorstufe) zur

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Schulzendorf
Richard-Israel-Straße 1
15732 Schulzendorf

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbB

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: Oktober 2026

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung	6
1.2	Ziele des Umweltschutzes für die Änderungsflächen nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	6
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
2.1	Schutzgut Boden	13
2.2	Schutzgut Wasser.....	14
2.3	Schutzgut, Klima/Luft.....	15
2.4	Schutzgut Arten und Biotope.....	16
2.5	Schutzgut Landschaft/Erholung.....	17
2.6	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung.....	19
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.8	Schutzausweisungen.....	20
2.9	Besonderer Artenschutz	22
2.10	Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern Mensch und Kultur- / Sachgüter.....	22
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
3.1	Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
3.2	Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter	23
3.3	Wechselwirkungen.....	25
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
4	Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen.....	26
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
6	Zusätzliche Angaben.....	27
6.1	Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	27
6.2	Monitoring	27
7	Zusammenfassung.....	29
8	Quellen	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug Landschaftsplan	12
Abb. 2:	Lage des Änderungsbereichs mit Nachbarschaft NSG „Flutgrabenaue Waltersdorf“	20
Abb. 3:	Bodendenkmalflächen	21

1 Einleitung

Bereits mit Beschluss vom 15.06.2012 (BS/GV/25/12) hat die Gemeindevertretung Schulzendorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Altdorf“ beschlossen. Ziel war es, für ansässige Gewerbebetriebe, deren Erweiterungsvorhaben über die Grenzen der Innenbereichssatzung hinausreichten, eine eigenständige planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Das Verfahren wurde bis zur Entwurfsreife (zuletzt Stand 02/2016) fortgeführt und sollte gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zum Abschluss gebracht werden. Da die parallele Änderung des FNP nicht abgeschlossen wurde, entfiel die Voraussetzung für eine Genehmigung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „Südlich Altdorf“ konnte daher nicht in Kraft gesetzt werden; das Verfahren blieb ohne rechtswirksamen Abschluss.

Ungeachtet des nicht abgeschlossenen Verfahrens wurden im Änderungsbereich zwischenzeitlich bauliche Vorhaben realisiert. Sowohl eine Rettungswache als auch das Autohaus „Kossert“ wurden auf Grundlage einzelfallbezogener Ausnahmegenehmigungen des Landkreises Dahme-Spreewald errichtet, ohne dass hierfür eine verbindliche Bauleitplanung bestand.

Aktueller Anlass für die Wiederaufnahme des Planverfahrens ist der Wunsch des Eigentümers des Autohauses, den bestehenden Betrieb zu erweitern. Eine solche Erweiterung ist im Wege einer weiteren Einzelfallentscheidung nicht genehmigungsfähig. Es bedarf daher einer eigenständigen, verbindlichen Bauleitplanung, die sowohl die bereits realisierten Nutzungen planungsrechtlich nachvollzieht als auch die betriebliche Weiterentwicklung des Autohauses ermöglicht.

Die Gemeinde Schulzendorf knüpft hierzu an den Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2012 an und führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Altdorf“ auf dessen Grundlage fort, ebenso die **1. Änderung des FNP**. Im Rahmen dessen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht ist zudem Grundlage für die zusammenfassende Erklärung der Gemeinde, die dem FNP gemäß § 6 Abs. 5 BauGB nach dessen Bekanntmachung beizufügen ist. Die zusammenfassende Erklärung enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im FNP berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gemäß dem Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25.06.2005 bzw. gemäß dem Gesetz

über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 03.12.2020 besteht für die Landschaftsplanung ebenfalls die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (vgl. Anlage 3 UVP). Da es sich beim Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan um eine integrativ und medienübergreifend angelegte Umweltplanung handelt, bestehen große inhaltliche Überschneidungen mit einer Strategischen Umweltprüfung. Um Doppelprüfungen zu vermeiden, wurde im Gesetz eine Sonderregelung aufgenommen, wonach es für die Strategische Umweltprüfung in der Landschaftsplanung ausreicht, dass das Verfahren zur Aufstellung von Landschaftsplänen um die hier bislang noch fehlenden SUP-Elemente (insb. Einbeziehung der Schutzgüter Mensch/ Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie die zwingende Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt wird (vgl. § 19a UVP). Diese Ergänzung erfolgt mit vorliegendem Umweltbericht.

Der hier vorliegende Umweltbericht (Vorstufe) wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und berücksichtigt die zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Planungen und Gutachten.

1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich innerhalb des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Altdorf“. Ziel ist die Erweiterung eines Mischgebiets an der Dorfstraße sowie die Ausweisung eines Sondergebiets „Autohaus“ und eines Gewerbegebiets (eingeschränkt) auf bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 5,3 ha.

1.2 Ziele des Umweltschutzes für die Änderungsflächen nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Als gesetzliche Grundlagen werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den FNP von Bedeutung sind, benannt. Die Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Änderung des FNP wird im Zusammenhang der folgenden Kapitel erläutert.

1.2.1 Fachgesetze

Baurecht - Baugesetzbuch (BauGB)¹

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Naturschutzrecht²

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse; das Netz Natura 2000 besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie)

² Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.7.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 2242)

- Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Wald soll nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Nach LWaldG Brandenburg ist ein Waldverlust durch Erstaufforstung auszugleichen. Bei der Bewertung des Waldverlusts sind ökologische Qualitäten, Erholungspotenzial und forstwirtschaftliche Bedeutung der umzuwandelnden Waldfläche zu berücksichtigen.
- Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass die Umsetzung einer Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitert. Ansonsten wäre die Planung nicht realisierbar und damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Wasserrecht³

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG); hinsichtlich des Grund- und Oberflächenwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor. Das Verbesserungsgebot und Verschlechterungsverbot der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind maßgebend.
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser

Immissionsschutzrecht⁴

³ Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 und 3 BImSchG)
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen; die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 6 KrWG)
- Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Dabei bilden für Verkehrslärm die Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 die Grundlage für die Abwägung. Die Orientierungswerte betragen für
 - MI tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm,
 - WA tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm.

Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, sie können aber in einem bestimmten Umfang zugunsten anderer Belange in der Abwägung zurückgestellt werden. Ergänzend können die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) für die Abwägung herangezogen werden.

Klimaschutzrecht⁵

- Erfordernis von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Hierbei sind die Klimaschutzziele gemäß §§ 3 und 4 KSG zu beachten. Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % und bis 2040 um mindestens 88% (§ 3), Festlegung jährlicher Minderungsziele durch die Vergabe von Jahresimmissionsmengen für die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges (§ 4).

Bodenschutzgesetz⁶

- Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

⁵ Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)

⁶ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Denkmalrecht⁷

- Denkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. (§ 1 BbgDSchG)

1.2.2 Fachpläne

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung befindet sich gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1) und schließt an bestehende Siedlungsflächen an.

Regionalplanung

Der Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt als Entwurf vor (Stand 26.06.1999) und ist nicht rechtskräftig. Die Fläche des Änderungsbereiches ist dort als zu sichernde Siedlungsfläche mit südlich angrenzendem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2000) gibt für den Änderungsbereich als Entwicklungsziel vor: „Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung“ sowie „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Biotope: Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide) sowie Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich
- Boden: Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; standortangepasste Bodennutzung
- Wasser: Sicherung der Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen; Priorität Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (> 150mm/a)
- Klima / Luft: Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet. Entwicklungsschwerpunkte für die Region:
- Eine kleinteiligere Flächengliederung ist anzustreben.
- Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben.

⁷ Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024

- Keine weitere Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege.
- Verhinderung weiterer Zersiedlung / Schaffung klarer Raumgrenzen zur offenen Landschaft.
- Erholung: Entwicklung von Kulturlandschaften und der siedlungsnahen Freiräume für die Naherholung im Berliner Umland

Landschaftsrahmenplan

Ein Landschaftsrahmenplan liegt für den Landkreis Dahme-Spreewald nicht vor. Weiterhin gilt der Landschaftsrahmenplan Zossen / Königs Wusterhausen aus dem Jahr 1994. Seine Entwicklungsziele wurden örtlich von der realen Entwicklung überholt, die Bestandsinformationen sind fortschreibungsbedürftig. Übergeordnete Planungsaussagen aus LEP und Regionalplan kann der LRP nicht berücksichtigen, da er zeitlich vor den genannten Plänen erstellt wurde.

Der Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen [LAUB 1994] stellt in seiner Entwicklungskonzeption den Änderungsbereich als zu erhaltende historische Siedlungsstruktur bzw. als Flächen für die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung dar. Eine Siedlungserweiterung nach Süden in Richtung Freiraum wird als landschaftsökologisch unverträglich dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan [AHNER/BREHM 2008] wurde seinerzeit parallel zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan erarbeitet. Er stellt das Plangebiet teils als gemischte Bauflächen – teils als Fläche für die Landwirtschaft dar siehe Abb. 1 auf der folgenden Seite. Die Landwirtschaftsfläche ist überlagert mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Vorgesehen sind dort folgende Maßnahmen:

- Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen mit Erholungsfunktion (B/E)
- Gehölzpflanzungen als Ortsrandeingrünung (Gp)

Dieser Bereich ist ferner als Kompensationsfläche ausgewiesen (Ziffer 31 „Südlicher Ortsrand Dorf“, Fläche 4,7 ha, davon anrechenbar anteilig 25% bzw. ca. 1,18 ha). Von diesen 4,7 ha Fläche liegen 3,2 ha im Änderungsbereich.

Festzustellen ist, dass die dargestellte als Fläche für Landwirtschaft bzw. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischenzeitlich zu großen Teilen (in einem Umfang von etwa 1,7 ha) überbaut worden ist, so dass sich die Ziele der Landschaftsplanung dort nicht mehr umsetzen lassen. Im Bebauungsplan wird der südliche Teil des Änderungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, daran nördlich angrenzend ist ein breiter Pflanzstreifen vorgesehen, um die Bebauung verträglich in den umgebenden Landschaftsraum einzubetten. Landwirtschaftsfläche und Pflanzstreifen umfassen zusammen etwa einen Hektar. Insoweit fließen die Ziele des Landschaftsplans in die vorliegende Planung ein.

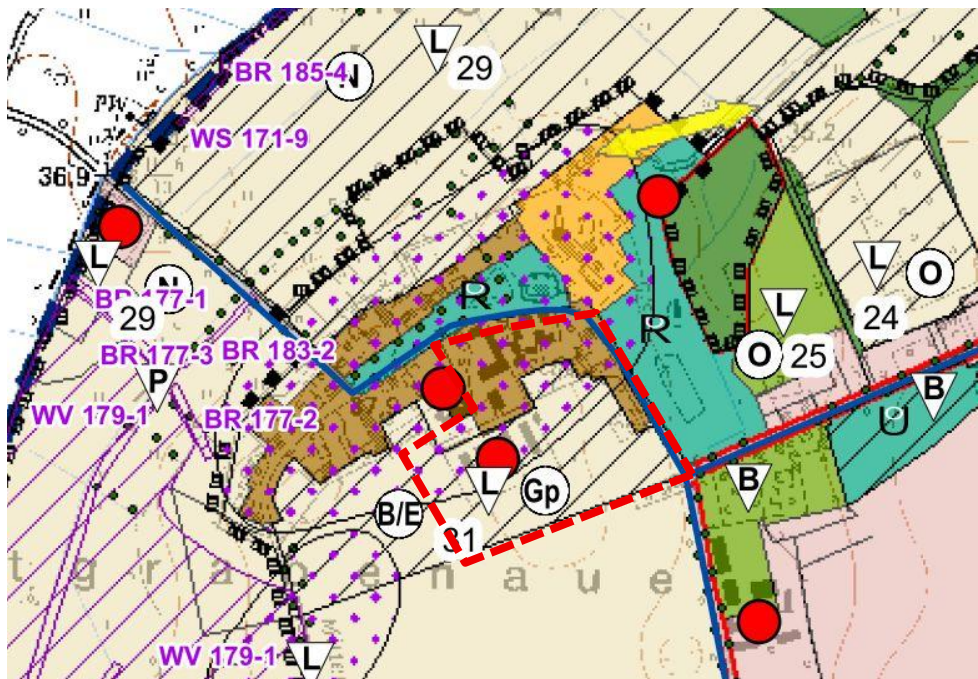


Abb. 1: Auszug Landschaftsplan⁸

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Für den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich des FNP werden die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Belange und Schutzgüter des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) beschrieben und bewertet. Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt.

Im Nachfolgenden wird der Bestand des Änderungsbereiches sowohl hinsichtlich des realen Bestandes als auch des Planungsbestandes entsprechend dem rechtsgültigen FNP dargestellt und bildet die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen und die Prognose des Umweltzustandes (s. Abschnitt 3).

⁸AHNER/BREHM Ingenieur- und Sachverständigenbüro 2008

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme					Eingriffs-empfindlich-keit
nach LP		nach FNP (rechtskräftig)	Bodendenk-mal	Altlast	
Bodentyp und Bodenart	Bodenzustand real/ Planung	Bodenzustand			
überwiegend Gley-Fahlerden und Fahlerde-Gleye; grundwasserbestimmte Sande/Mergel; guter Boden; mäßiges Beeinträchtigungsrisiko durch Winderosion	Flächen für Landwirt-schaft/SPE, Gemischte Bauflä-che	Teilversiegelter Boden in Mischgebieten und auf SPE-Flächen, von der Darstellung ausgenommen	ja	Nicht be-kannt	mittel

Die Böden im Änderungsbereich sind überwiegend durch Siedlung anthropogen überformt. Der Anteil stark veränderter Böden ist aufgrund der Lage des Gemeindegebietes im Verflechtungsraum mit dem Land Berlin besonders hoch.

Auf allen unversiegelten Flächen erfüllt der Boden Lebensraumfunktion für Pflanzen, Tiere und andere Organismen. Abhängig vom Grad der anthropogenen Überformung ist diese ggf. eingeschränkt. Ein hoher Anteil versiegelter Flächen begrenzt grundsätzlich die Lebensraumfunktion des Schutzgutes Boden.

Die biotische Ertragsfähigkeit der Böden ist im Wesentlichen mittel bis gering. Zu den Böden mit einer sehr hohen bzw. hohen Funktionserfüllung zählen insbesondere die Böden der Niederungen, wie auch in der Änderungsfläche.

Aufgrund des Vorkommens eines Bodendenkmals sind die Böden von besonderer kulturhistorischer Bedeutung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf sind im Bereich des Plangebiets zwei Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Die Fläche mit der Kennziffer 394 ist als „Kfz-Autowerkstatt Firma Kossert“ bezeichnet. Im Rahmen des damaligen Verfahrens wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald mit Stellungnahme aus dem Jahr 2014 mitgeteilt, dass die entsprechende Kennzeichnung im Änderungsbereich entfallen kann.

Bei der im Flächennutzungsplan mit der Kennziffer 395 dargestellten Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um den ehemaligen Standort der LPG-Schweinezucht (ISAL-Registriernummer 0329610395). Auf dem ehemaligen Standort befindet sich inzwischen das neu errichtete Autohaus „Kossert“.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird um Auskunft zum aktuellen Kenntnisstand hinsichtlich der Altlastenverdachtsflächen sowie um Mitteilung gebeten, ob sich noch Anforderungen für die Planung ergeben.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme					Eingriffs- empfind- lichkeit
nach LP				nach FNP (rechtskräftig)	
Wasserdurchlässigkeit und Retentionspotenzial (Rp)	Vernässungsverhältnis	Oberflächen- gewässer	Empfindlichkeit/ vorhandene Beeinträchtigung		
mäßig; hohes Rp	hoher Grund- und Stauwasserein- fluss	keine	hoch empfindlich gegenüber Verschmutzung (sandige Deckschicht)	Teilversiegelter Boden in Mischgebieten und auf SPE- Flächen, von der Darstellung ausgenommen	mittel

Grundwasser:

Das Schutzgut unterliegt in der Gemeinde Schulzendorf keinen erheblichen Vorbelastungen. Aufgrund der früheren Rieselfeldnutzung weist das Grundwasser eine erhöhte Chloridbelastung auf. Die Nähe zum Flughafen BER (Abwässer) stellt ein aktuelles Risiko für das Grundwasser dar.

Im Änderungsbereich steht Grundwasser unter sandigen Deckschichten oder Deckschichten mit wechselndem Aufbau an. Diese Vorkommen sind hoch empfindlich gegenüber Verschmutzungen.

Oberflächengewässer:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Ein für den überregionalen Wasserhaushalt bedeutsames Gewässer ist der Flutgraben Waltersdorf inkl. diverser Gräben/Zuläufe. Die räumliche Nähe zum Änderungsbereich beträgt weniger als 500 m.

2.3 Schutzgut, Klima/Luft

Bestand				Eingriffs- empfind- lichkeit
nach LP				nach FNP (rechtskräftig)
Klimafunktion	Feuchte als Klimapuffer	Luftströmung	Beeinträchtigungen	
Entlastungsbereich	Mittel – unversiegelte Freiflächen	Zwischenströmungsfläche	Emission durch hohes Verkehrsaufkommen auf A 113	Mischgebiete und SPE-Flächen, von der Darstellung ausgenommen
				mittel

Aufgrund des hohen Anteils an Kaltluftentstehungsgebieten und positiven Bedingungen für den Luftaustausch herrschen im Gemeindegebiet von Schulzendorf günstige Voraussetzungen für ein gutes Lokalklima. Beeinträchtigt wird das Klima vor allem durch Versiegelung und Straßenverkehr (insbesondere durch A 113 und B 179).

2.4 Schutzgut Arten und Biotope

Bestandsaufnahme				Eingriffs-empfindlichkeit
nach LP		nach FNP (rechtskräftig)	Schutzgebiete, geschützte Bio-tope	
real	Planung			
Einzel- und Reihenhausbebauung, Ackerbrachen	Gemischte Bauflächen, Gehölzpflanzung	Mischgebiete und SPE-Flächen, von der Darstellung ausgenommen	Nein	gering

Grundlage für die Bestandsdarstellungen sind der rechtsgültige Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan zum FNP. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind Biotope auf extremen Standorten wegen ihrer Seltenheit und/oder ihrer Gefährdung besonders wertvoll. Wertvolle Standorte im Sinne des Biotop- und Artenschutzes sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

In bebauten Bereichen stellen die Gärten und Grünflächen wichtige Habitate, Trittsteine und Biotopverbundelemente dar. Sie sind in Abhängigkeit von Größe und Ausstattung allgemein von mittlerer (Parkanlagen, Gärten mit alten Obstbaumbestand) bis geringer Bedeutung (Zier-rasen) für den Arten- und Biotopschutz. Vorhandene Verbindungselemente wie etwa Hecken oder Baumreihen sollten vordringlich erhalten bleiben, Trittsteinbiotope sollten, wo dies möglich ist, in das Netz eines Biotopverbundsystems integriert werden.

Von geringer bis mittlerer Bedeutung sind außerdem Ackerbrachen, Ruderalflächen u.a. Flächen der Spontanvegetation. Sie bieten insbesondere Insekten und Vögeln bedeutende Aufenthalts- und Nahrungshabitate.

Von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind schließlich die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Sie bieten unter den Voraussetzungen der intensiven Bewirtschaftung faunistisch und floristisch kaum Entwicklungsmöglichkeiten.

Von sehr geringer Bedeutung sind ebenfalls die bebauten und versiegelten Bereiche.

Arten und Lebensgemeinschaften unterliegen aufgrund der großflächigen Siedlungsgebiete und der räumlichen Nähe zum dicht besiedelten Stadtgebiet von Berlin zahlreichen Beeinträchtigungen.

2.5 Schutzgut Landschaft/Erholung

Bestandsaufnahme			Eingriffs- empfind- lichkeit
nach LP		nach FNP	
Landschafts- und Siedlungseigenschaft	Barrierewirkung und visuelle Störung		
Siedlungsfläche am Rande von Alt-Schulzendorf mit angrenzenden Freiflächen	Von Nordwesten Lärmemissionen durch Straßen- und Flugverkehr (A 113, Flughafen BER), fehlende landschaftliche Einbindung nach Südwesten	Mischgebiete und SPE-Flächen, von der Darstellung ausgenommen	mittel

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann. Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität wurden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg, die Vielfalt, die Eigenart, die Schönheit und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Die Vielfalt der Landschaft wird durch den Reichtum an Teilräumen sowie an Tier- und Pflanzenarten, durch die Reliefenergie und die Strukturvielfalt, wie Hecken, Alleen, Feldgehölze, Kleingewässer u.a.m., bestimmt.

Die Eigenart der Landschaft ergibt sich aus dem Vorhandensein naturraumprägender Elemente, wie Gewässern, den geomorphologisch bedingten Besonderheiten und den davon abhängigen Nutzungen, sowie aus den erlebbaren, markanten Übergangsbereichen zu den Siedlungsflächen.

Die nach den Naturschutzgesetzen ebenfalls zu fördernde Schönheit einer Landschaft ist im Wesentlichen abhängig vom subjektiven Eindruck des Beobachters. Sie ergibt sich individuell aus der empfundenen Ursprünglichkeit, dem Naturcharakter, der Naturnähe und der Erlebarkeit der Landschaft.

Die Naturnähe der Landschaft ist abhängig vom Grad des Kultureinflusses auf die natürlichen Grundlagen und steht somit in enger Verbindung mit der Landschafts- und Kultur-geschichte, da die Intensität der anthropogenen Prägung der Landschaft im Laufe der Zeit zugenommen hat.

Aufgrund des unmittelbaren inhaltlichen Zusammenhanges zwischen Landschaftsbild und Erholungsnutzung werden die Ausführungen zu beiden Themen hier zusammengefasst. Die Aussagen zur Erholungseignung werden jedoch gleichzeitig aufgrund ihrer unmittelbaren Bedeutung für die menschliche Gesundheit als wesentlicher Bestandteil des Kapitels Mensch verstanden

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine relativ kleinteilige Fläche, die an bebaute Flächen angrenzt.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der wenig naturnahen Ausprägung der Biotope in der Änderungsfläche wird das Potential für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung als gering eingeschätzt.

2.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, sodass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Abschnitte verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend § 1 BauGB zu erfüllen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante lufthygienische und bioklimatische Situation wurde bereits in Kapitel 2.4 (Schutzgut Klima/Luft) hingewiesen. Es sind keine Luftverschmutzungen bekannt.

Als wesentliche Vorbelastungen gelten Lärmimmissionen, die von außerhalb auf den Änderungsbereich einwirken. Der Verkehr auf der B 179 sowie der A 113/117, die sich in 2 bis 2,5 km Entfernung zum Änderungsbereich befinden, verursacht einen wahrnehmbaren Lärmpegel. Rund 3 km westlich befindet sich der Großflughafen BER, von dem deutliche Lärmbelastungen ausgehen.

Bei entsprechender Wetterlage sind Staubimmissionen von den angrenzenden Ackerflächen möglich.

Landschaftsgebundene Erholungsnutzung hängt vom Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft ab und steht daher im engen Zusammenhang mit der Qualität des Landschaftsbildes (s. Kapitel 2.5, Landschafts-/ Ortsbild).

Aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm und landwirtschaftlichen Immissionen weist der Änderungsbereich bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf. Präzise Aussagen über die Höhe der zusätzlichen Emissionen können im Rahmen des Umweltberichtes nicht getroffen werden.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes findet hauptsächlich in der nahegelegenen Flutgrabenaue statt und weist eine relativ hohe Qualität auf.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Der „Historische Ortskern Schulzendorf“ ist ein Denkmalbereich. Ein Teil des Denkmalbereiches ist Bestandteil des Änderungsbereiches. Im Änderungsbereich befinden

Nördlich der Dorfstraße liegen das denkmalgeschützte Gutshaus mit Park, Kirche, Verwalterwohnhaus und zwei Gesindewohnhäusern. Auch die Grundstruktur des ehemaligen Dorfkerns ist im Wesentlichen erkennbar. Sie verweisen auf die Struktur brandenburgischer Gutsdörfer der vergangenen Jahrhunderte und sind daher als besonders wertvoll aufgrund ihrer – heute selten gewordenen – Eigenart einzustufen (AHNER/BREHM 2008).

2.8 Schutzausweisungen

Allerdings befindet sich in rund 50 m Entfernung nordöstlich das Naturschutzgebiet ‚Flutgrabenaue Waltersdorf‘, siehe nachfolgende Abbildung, dort grün dargestellt⁹.



Abb. 2: Lage des Änderungsbereichs mit Nachbarschaft NSG „Flutgrabenaue Waltersdorf“

Seite 20 von 31

Die Bäume entlang der Dorfstraße nördlich des Änderungsbereiches bilden eine Allee, die nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchAG) geschützt ist.

Bodendenkmale

Der Dorfkern von Alt-Schulzendorf, zu dem der Änderungsbereich gehört, ist als Bodendenkmal verzeichnet. In der Kurzansprache werden „deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Friedhof deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit“ angeführt.¹⁰

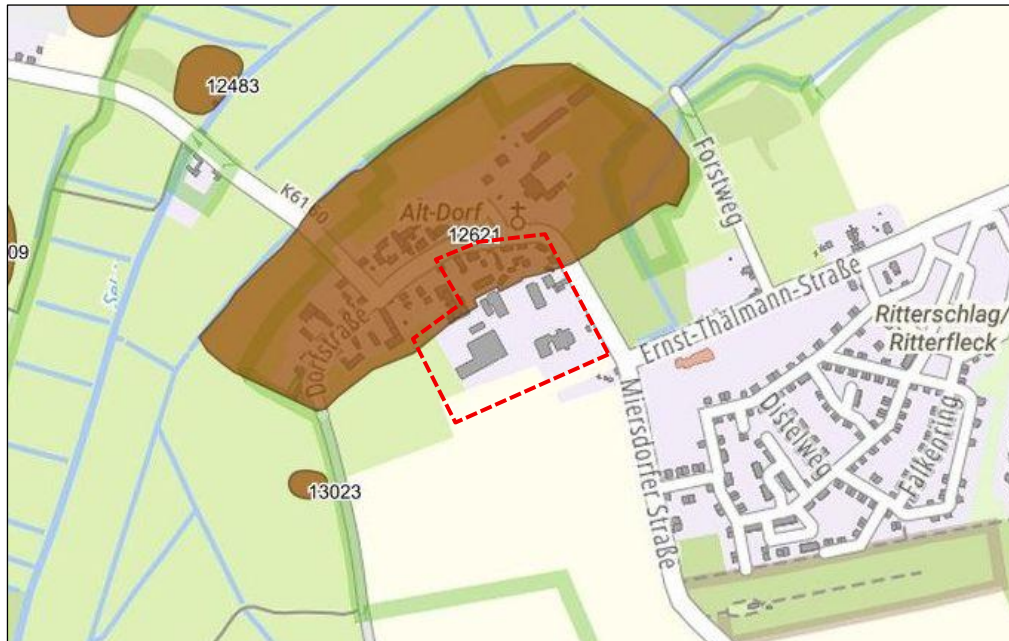


Abb. 3: Bodendenkmalflächen¹¹

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

¹⁰ https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Bodendenkmale_in_Schulzendorf

¹¹ <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

2.9 Besonderer Artenschutz

Um sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wird derzeit eine Analyse zur Abschätzung potenzieller Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten erarbeitet. Im Untersuchungsraum ist aufgrund der aktuellen Ergebnislage mit der Artengruppe Vögel zu rechnen.

Die Kartierungsarbeiten sind allerdings noch nicht abgeschlossen. Das Endergebnis wird daher im Umweltbericht zum *Entwurf* der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

2.10 Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern Mensch und Kultur- / Sachgüter

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Es wurden im Gemeindegebiet – über die grundsätzlich gegebenen Zusammenhänge zwischen Boden, Wasserhaushalt, Klima und Biotopstruktur hinaus – keine spezifischen Wechselwirkungen biotischer und abiotischer Faktoren erkannt.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Prognostiziert wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung im Bezug zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan soweit die Flächen nicht von der Darstellung ausgenommen waren. In diesen Fällen stellt der reale Bestand bzw. die Darstellung des Landschaftsplanes die Ausgangssituation zur Bewertung dar. Für die Bauflächen wurde von der maximal möglichen Versiegelung entsprechend §§ 17 und 19 BauNVO ausgegangen.

3.2 Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter

Wesentliche Merkmale des Vorhabens	Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter					Eingriffserheblichkeit kumuliert
	Boden	Wasser	Klima/Luft	Arten und Biotope	Landschaft und Erholung	
Erweiterung eines Mischgebietes an der Dorfstraße von Altschulzendorf sowie angrenzend Ausweisung eines Sondergebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	mittel	gering	gering	gering	gering	mittel

Boden

Über das schon im Bestand gegebene Maß an Flächenversiegelung und Überformung hinaus sieht der Entwurf der 1. Änderung des FNP die Neuausweisung von etwa 1,9 ha Baufläche vor. Die betroffenen Böden verlieren dauerhaft ihre natürlichen Funktionen. Damit führt die geplante Entwicklung des Gemeindegebietes durch Versiegelung bislang unversiegelten Bodens an dieser Stelle zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Wasser

Grund- und Oberflächenwasser unterliegen Vorbelastungen durch siedlungsbedingte Überformungen. Die Nutzungsintensivierung durch Bauflächen stellt potenziell eine Zusatzbelastung dar. Beeinträchtigt werden vor allem die Qualität und die Anreicherungsrate des Grundwassers.

Luft / Klima

Die Planung von Baugebieten führt zur Beeinträchtigung lokalklimatisch wirksamer Ausgleichsräume. Die Entstehung von Barrieren für die ungehinderte Luftbewegung kann aufgrund der überwiegend kleinteiligen Bebauung ausgeschlossen werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Lokalklima relativ gering.

Arten und Biotope

Die neuen Darstellungen der 1. Änderung des FNP führen zur weiteren Reduzierung unbebauter Flächen und damit zur Verkleinerung des potenziell für Flora und Fauna verfügbaren Raumes. Bei den – bisher unversiegelten - Bauflächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren faktische Biotopqualität durchschnittlich ist. Das Schutzgut Arten und Biotope wird entsprechend bei Umsetzung der Darstellungen der 1. Änderung des FNP erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen unterzogen.

Landschaftsbild

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. randliche Begrünung der Bauflächen, Minimierung der Versiegelung usw.) relativ gut zu kompensieren. Der Großteil der geplanten Bauflächen schließt an den Siedlungskörper von Alt-Schulzendorf an. Dabei wird durch die Ausweisung von Mischgebieten und kleinteiligen Gewerbeflächen der ortstypische Charakter bewahrt.

Schutzgebiete

Die Darstellungen der 1. Änderung des FNP führen zu keinen direkten Beeinträchtigungen von Schutzgebieten. Aufgrund des relativ großen Abstands des Änderungsbereiches zum Naturschutzgebiet Flutgrabenaue Waltersdorf sind etwaige Auswirkungen unwahrscheinlich.

Kultur- und Sachgüter

Die Darstellungen des FNP betreffen Kultur- und Sachgüter in Gestalt von Bodendenkmälern. Das im Änderungsbereich vorhandene Bodendenkmal ist zu sichern, falls es durch das Bauvorhaben berührt wird. Weitere Kultur- und Sachgüter erfahren durch die geänderte Darstellung des FNP keine Beeinträchtigungen.

Mensch

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter und Untersuchungsgegenstände vor dem Horizont der Interessen und vom Blickwinkel des Menschen aus geprüft werden. Bei der Untersuchung der Belange des Schutzgutes Mensch werden insbesondere betrachtet: Die Auswirkungen der Darstellungen der FNP-Änderungen auf Emissionen, Erholungseignung und Kultur- und Sachgüter.

Überwiegend ist die Errichtung von Mischgebieten und kleinteiligem Gewerbe geplant. Daraus können lokal das Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Emissionen geringfügig steigen.

Ein Potential für die Erholungsnutzung wird, da nicht vorhanden, durch die geplante Bebauung nicht berührt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind insgesamt nicht erheblich.

Besonderer Artenschutz

Da die Analyse zur Abschätzung potenzieller Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten noch nicht abgeschlossen ist (siehe auch 2.9) wird das Endergebnis daher an dieser Stelle erst zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt.

3.3 Wechselwirkungen

Zu überprüfen sind die Auswirkungen der 1. Änderung des FNP auf die Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgüter.

Die Änderung des FNP beeinträchtigt entscheidend alle genannten Faktoren mit Ausnahme der Kultur- und Sachgüter:

Boden

Die Versiegelung von Boden hat gleichzeitig auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung (Boden $\Leftrightarrow$ Grundwasser). Weiterhin wird durch die Versiegelung der Lebensraum für Tiere und Pflanzen eingeschränkt (Boden $\Leftrightarrow$ Pflanzen $\Leftrightarrow$ Tiere).

Wasser

Neben der Versiegelung des Grundwasserleiters und seiner potenziellen Verschmutzungsgefahr bewirkt die Bodenversiegelung auch einen Verlust von belebten Oberboden (Grundwasser $\Leftrightarrow$ Boden). Schadstoffeinträge in das Grundwasser wirken gleichzeitig auch auf Pflanzen und auf den Boden (Wasser $\Leftrightarrow$ Pflanzen $\Leftrightarrow$ Boden $\Leftrightarrow$ Luft).

Biotoptypen, Pflanzen, Tiere

Ein Eingriff in den Lebensraum von Pflanzen hat gleichzeitig auch Wirkungen auf darin lebende Tiere und das Landschaftsbild. Wechselwirkungen werden durch den Verlust von Vegetationsflächen und die damit verbundene Versiegelung hervorgerufen sowie durch die Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Gemeindegebietes (Pflanzen $\Leftrightarrow$ Tiere $\Leftrightarrow$ Landschaftsbild).

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes auf den Änderungsflächen zu erwarten. Da der überwiegende Teil der Änderungsflächen bereits einer Nutzung durch den Menschen unterliegt, ist eine annähernd natürliche Entwicklung der Flächen jedoch auch nicht zu prognostizieren.

4 Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verringerung der Eingriffsintensität sind für alle Baugebiete des Gemeindegebietes die Ziele einer nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Freiraumentwicklung gleichberechtigt mit den Zielen der baulichen Entwicklung zu behandeln. Alle Baugebiete sind demnach umweltverträglich zu konzipieren und über Grünverbindungen in den Landschaftsraum einzubinden.

Die geplanten Eingriffe aus der 1. Änderung des FNP führen zur Überplanung von zusätzlich etwa 1,9 ha (unversiegeltem) Boden und Vegetationsflächen. Im Rahmen der Eingriffsbewertung im nachgeordneten Bauleitplanverfahren müssen die Eingriffe in die Schutzgüter genauer beziffert und daraus konkrete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet werden. Da der Landschaftsplan (AHNER/BREHM 2008) eine ausreichende Reserve an möglichen Kompensationsflächen von ca. 22 ha darstellt, sollte der Eingriffsausgleich von zusätzlichen 1,9 ha Bauland im Gemeindegebiet gewährleistet sein.

Gleichwohl kann der Fall eintreten, dass für den Ausgleich der Umweltauswirkungen auch Flächen außerhalb des Gemeindegebietes in Betracht gezogen werden müssen. Darüber hinaus müssen im Rahmen der weiterführenden Planungen die Möglichkeiten des schutzgutübergreifenden Ersatzes (z.B. Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete und des Artenschutzes) sowie finanzielle Ausgleichsleistungen zur Verwendung an anderer Stelle im Landkreis geprüft werden.

Planerische Konfliktlösungen zum besonderen Artenschutz sind ebenfalls auf der Ebene der weiterführenden Planungen durch Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität lösbar.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgeschriebene Überprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes zu erfolgen. Der Verzicht auf die Anpassung des FNP an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort oder die vollständige Verlagerung von Bauflächen außerhalb des Gebietes stehen daher nicht zur Diskussion.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Grundlage für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten.

Technischen Verfahren, wie sie etwa aus der Anwendung von TA Luft, TA Lärm oder DIN 18005 Teil I (Schallschutz im Städtebau) resultieren, wurden im Zusammenhang mit der Umweltprüfung nicht angewandt. Vielmehr wurde zur Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf Gesetze und Verordnungen sowie regelmäßige Messungen und Bewertungen des Umweltzustandes insbesondere durch die Institutionen des Landes Brandenburg und den Landschaftsplan zum rechtsgültigen FNP zurückgegriffen. Konkrete Aussagen zu Lärmbelastungen, Emissionen sowie Flora und Fauna können mangels Gutachten nicht getroffen werden. Im Rahmen der weiteren Planung (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigung) sind diesbezüglich die entsprechenden Erhebungen und Bewertungen zu leisten.

6.2 Monitoring

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, so dass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Aus fachlicher Sicht wird es als ausreichend angesehen, dass die Überwachung der Umweltauswirkungen eines Flächennutzungsplans durch die Umweltprüfungen auf der Ebene der Bebauungsplanung sichergestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wesentlichen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen durchgeführt und mit jedem Bebauungsplan wird die für den Flächennutzungsplan vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen konkretisiert, aktualisiert und auf diese Weise überprüft. An die Umweltüberwachung auf Ebene des Flächennutzungsplans sind somit verringerte Anforderungen zu stellen. Die Kontrolle der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird dabei als ein durchaus geeigneter Ansatz zur Aufdeckung von nicht vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen gesehen. Wenn Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht oder unzureichend durchgeführt wurden, ist dies ein Indikator dafür, dass die Umwelt in stärkerem Maße belastet wird, als dies im Rahmen der Umweltprüfung prognostiziert wurde.

Potenziell ist die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten bei Umsetzung der Planung möglich. Derzeit ist nicht erkennbar, dass aus artenschutzrechtlichen Belangen die Umsetzung der Darstellungen des FNP nicht möglich wäre. Viele der potenziell betroffenen Arten sind sehr mobil und die Bestandssituation veränderlich, sodass etwaige artenschutzrechtlichen Bestimmungen erst im Rahmen der weiteren Planung (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigung) zu erarbeiten sind:

- Die Feststellung, ob die nationalen und europäischen artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung vorliegen, setzt zwangsläufig eine den Umständen des Einzelfalls entsprechende Ermittlung des Sachverhalts voraus. Regelmäßig werden hierzu geeignete Darstellungen und Angaben vom Vorhabens- bzw. Planungsträger zu machen sein. Dies bedeutet, dass Angaben und Informationen zu folgenden Aspekten vorliegen bzw. gemacht werden müssen (nach Trautner et al. 2006):
 - Welche besonders oder streng und dabei gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind durch das geplante Vorhaben betroffen?
 - Welche Beeinträchtigungen dieser Arten sind zu erwarten und wie sind diese zu bewerten?
 - Welche Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation oder Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes werden getroffen?
 - Erforderlichenfalls weitergehende Angaben zum Nicht-Vorhandensein von anderen Lösungsmöglichkeiten und
 - Erforderlichenfalls Angaben zur besonderen Begründung oder Rechtfertigung des Vorhabens bzw. der Planung, z. B. zu zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses.

7 Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schulzendorf wurde am 25.11.2008 genehmigt. Nach der öffentlichen Bekanntmachung des FNP ist der Bebauungsplan (BP) „Südlich Altdorf“ ab dem Jahre 2012 entwickelt worden und 2016 zur Entwurfsreife gelangt. Da der Inhalt des BP von den Zielen des rechtsgültigen FNP abweicht, war letzterer anzupassen. Auch hierzu wurde ein Planverfahren eingeleitet, kam aber nicht zum Abschluss, so dass auch der BP nicht genehmigt werden konnte. Dies soll nun nachgeholt werden.

Das Gemeindegebiet von Schulzendorf wird überwiegend als Wohngebiet genutzt. Die Bebauung setzt sich fast ausschließlich aus Einzelhäusern zusammen, die auf relativ gut begrünnten Grundstücken stehen. Das weit verzweigte, jedoch im Straßenausbau recht schmale Straßennetz wird häufig von Alleen eingerahmt. Größere, unbebaute Freiräume befinden sich nur im Westen der Gemeinde, durch die sich auch das Naturschutzgebiet Flutgrabenaue Waltersdorf zieht.

Für alle untersuchten Faktoren mit Ausnahme der Sachgüter werden, bei Realisierung der Planung, geringe bis mittlere Umweltauswirkungen konstatiert. Es wird folgende Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter durch die Änderungsfläche prognostiziert:

Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter					Eingriffs-erheblichkeit kumuliert
Boden	Wasser	Klima/Luft	Arten und Biotope	Landschaft und Erholung	
mittel	gering	gering	gering	gering	mittel

Die Auswirkungen resultieren insbesondere aus den Folgen der Ausweisung von zusätzlich etwa 1,9 ha Baufläche, und dem damit einhergehenden Verlust von unversiegelter Offenlandflächen. Werden die dargestellten Bauflächen realisiert, unterliegt vor allem das Schutzgut Boden merklichen Auswirkungen. Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen, erzeugen aber keine zusätzlichen Verstärkungen der ohnehin erzeugten Umweltauswirkungen.

Zur Verringerung der Eingriffsintensität sind für alle Baugebiete des Gemeindegebietes die Ziele einer nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Freiraumentwicklung gleichberechtigt mit den Zielen der baulichen Entwicklung zu behandeln. Alle Baugebiete sind demnach umweltverträglich zu konzipieren. Beeinträchtigungen des historischen Ortsbildes sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung im nachgeordneten Bauleitplanverfahren müssen die Eingriffe in die Schutzgüter genauer beziffert und daraus konkrete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet werden. Es ist davon auszugehen, dass für den Ausgleich der Umweltauswirkungen auch Flächen außerhalb des Gemeindegebietes in Betracht gezogen werden müssen. Darüber hinaus müssen

Möglichkeiten des schutzgutübergreifenden Ersatzes (z.B. Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete und des Artenschutzes) sowie finanzielle Ausgleichsleistungen zur Verwendung an anderer Stelle im Landkreis geprüft werden.

Potenziell ist die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten der Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Amphibien, Reptilien und Vögel bei Umsetzung der Planung möglich. Derzeit ist nicht erkennbar, dass aus artenschutzrechtlichen Belangen die Umsetzung der Darstellungen des FNP nicht möglich wäre. Viele der potenziell betroffenen Arten sind sehr mobil und die Bestandssituation veränderlich, sodass artenschutzrechtlichen Bestimmungen erst im Rahmen der weiteren Planung (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigung) abzuarbeiten sind. Konflikte zum besonderen Artenschutz sind auf dieser Ebene durch Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität lösbar.

8 Quellen

AHNER/BREHM Ingenieur- und Sachverständigenbüro 2008: Landschaftsplan der Gemeinde Schulzendorf. Königs Wusterhausen

Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996

Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam

L.A.U.B. GMBH POTSDAM 1994: Landschaftsrahmenplan der Landkreise Teltow-Fläming, Teilbereich Zossen und Dahme-Spreewald, Teilbereich Königs Wusterhausen. 2 Bände. Potsdam

Meynen, E., Schmithüsen, J. et al. (Hrsg.): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg 1961

MIL / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG 2019: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR), Potsdam

MLUV / Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Potsdam, 2005

MLUR/ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.), 2020: Landschaftsprogramm Brandenburg. Fortschreibung vom Oktober 2022. Potsdam, Stand 2022

PFE – Büro für Stadtplanung Berlin: Bebauungsplan Nr. 15 „südlich Altdorf“ der Gemeinde Schulzendorf. Juli 2026

PFE – Büro für Stadtplanung Berlin: 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schulzendorf, Änderungsbereich "südlich Altdorf". August 2026

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Internetseiten

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

<https://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>

https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb|vorl_Sich|UESG_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legend

<https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de>

<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>