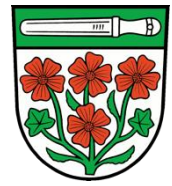


# Gemeinde Schulzendorf



## Begründung zur 2. Änderung Flächennutzungsplan Änderungsbereich: „Schulstandort Miersdorfer Straße“

### Entwurf

Stand: 14. November 2025

Auftraggeberin:

Gemeinde Schulzendorf  
Richard-Israel-Straße 1  
15732 Schulzendorf

Auftragnehmer:

**PFE - Büro für Stadtplanung**

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | [www.pfe-berlin.de](http://www.pfe-berlin.de)



**Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA**

Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin | [info@buero-wallmann.de](mailto:info@buero-wallmann.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>4</b>
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes .....	4
<b>II. AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>6</b>
1. Bebauung und Nutzung .....	6
2. Erschließung .....	6
2.1 Motorisierter Individualverkehr .....	6
2.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	6
2.3 Rad- und Fußverkehr .....	6
3. Technische Ver- und Entsorgung.....	7
3.1 Schmutz-, Regen- und Frischwasser .....	7
3.2 Strom .....	7
3.3 Fernwärme .....	7
3.4 Gas.....	7
3.5 Telekommunikation.....	7
4. Denkmalschutz .....	7
<b>III. PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>9</b>
1. 1. Änderung des Flächennutzungsplans.....	9
2. Landes- und Regionalplanung .....	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 .....	9
2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) .....	10
2.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) .....	11
2.4 Regionalplanung .....	12
2.5 Sonstige Bindungen .....	12
<b>IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b> .....	<b>13</b>
<b>V. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>16</b>
1. Einleitung / Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans .....	16
2. Umwelt- und Fachplanungsrecht .....	17
3. Grundlage der Umweltprüfung .....	19
3.1 Methodik der Umweltprüfung / Angewandte Untersuchungsmethoden .....	20
3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials.....	20
4. Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands...	20
4.1 Naturräumliche Gliederung.....	21

4.2	Tiere.....	21
4.3	Pflanzen und Biotope .....	21
4.4	Boden / Fläche.....	22
4.5	Wasser .....	23
4.6	Klima / Luft .....	23
4.7	Orts- und Landschaftsbild.....	24
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
4.9	Mensch .....	24
4.10	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	25
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
6.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	25
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen.....	26
7.1	Vermeidung / Verringerung: .....	26
7.2	Ausgleich / Ersatz: .....	27
8.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
9.	Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung .....	27
10.	Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....	27
11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
<b>VI.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>30</b>
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	30
2.	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	30
3.	Verkehr .....	30
4.	Kosten und Finanzierung .....	31
<b>VII.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>32</b>
1.	Einleitungsbeschluss.....	32
<b>VIII.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>33</b>

## I. EINFÜHRUNG

### 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der vorliegende Änderungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) (Feststellungsfassung von 2008) steht im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets auf der westlichen Seite der Miersdorfer Straße auf Höhe des Wohngebiets „Ritterschlag/Ritterfleck“. Hierbei bildet der im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ der Gemeindevertretung vom 19.07.2023 (Beschluss Nr. BS/GV/26/23) dargestellte Geltungsbereich die Grundlage für die 2. Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Da die Abgrenzung der weißen Fläche etwas größer ist, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 werden die angrenzenden Flächen mit einbezogen, sodass die FNP-Änderung die gesamte weiß dargestellte Fläche betrifft.

Der Änderungsbereich des FNP liegt südlich des historischen Dorfkerns Alt-Schulzendorf und umfasst eine Fläche von 11,2 ha. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße 6160 (Miersdorfer Straße). Im Westen wird der Änderungsbereich durch den Mittenwalder Weg begrenzt, der nach Norden in die Dorfstraße in den historischen Dorfkern mündet.

### 2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Anlass für die 2. Änderung des FNP Schulzendorf ist die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“, der beabsichtigt, das Plangebiet überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festzusetzen.

Die hohe Lagegunst durch die Nähe zu Berlin hat seit Jahren einen positiven Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden Schulzendorf und Schönefeld. Bei der demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung ist vor allem auffällig, dass beide Gemeinden einen überdurchschnittlichen Anteil an 0-18-jährige Personen aufweisen. Bedingt durch die positive Bevölkerung sind Nachholbedarfe in der sozialen Infrastruktur notwendig. Besonders mit Hinblick auf Grundschulplätze sind die Kapazitäten in beiden Gemeinden kurz- und mittelfristig ausgeschöpft.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer interkommunalen Grundschule der Gemeinden Schulzendorf und Schönefeld sowie zum Bau einer Oberschule oder einer sonstigen Bildungseinrichtung geschaffen werden. Darüber hinaus sollen in geringem Umfang Wohnbauflächen sowie großmaßstäbliche Ausgleichsflächen vorbereitet werden.

Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Schulzendorf (Feststellungsfassung von 2008) ist die Fläche des Vorhabengebiets nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB weiß hinterlegt und stellt demnach keine Nutzungsabsicht dar, da zur Zeit der Aufstellung die Nutzung der Fläche noch nicht näher bestimmt werden konnte. Obwohl die Fläche des Vorhabengebiets als „weiße Fläche“ abgebildet ist, wurde in der Begründung des FNP angegeben, dass freizeit-, kultur-, kongress-, und flughafenbezogene Nutzungen auf der Fläche möglich wären. Aufgrund der fehlenden Darstellung der Nutzung ist der Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ nicht aus dem FNP entwickelbar. Daher wird der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Um das Vorhaben eines Grundschulstandorts planungsrechtlich im

FNP umsetzen zu können, wird die weiße Fläche definiert. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB wird der überwiegende Teil des Änderungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, um innerhalb des parallel laufenden Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 19 „Schulcampus Miersdorfer Straße“ die planungsrechtliche Grundlage zur Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen und die Nutzung als Grund- und Oberschulstandort zu sichern. Der südöstliche Teil der gegenwärtig weißen Fläche wird als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Das Allgemeine Wohngebiet soll zusammen mit der Bebauung am Ritterschlag/Ritterfleck ein gestalterisch zusammenhängendes Ortsbild aus südlicher Richtung der Miersdorfer Straße Richtung Alt-Schulzendorf ergeben. Da die zu erwartenden Eingriffe in die Natur erheblich sein werden, wird als Ausgleich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im FNP dargestellt, auf der weitergehende Konkretisierungen zu Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen zu definieren sind. Darüber hinaus befindet sich in der weißen Fläche bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf dem Flurstück 99 der Flur 003 Gemarkung Schulzendorf eine Wohnbaufläche mit Nebenanlagen. Da diese Wohnbaufläche dem Charakter des Altdorfes entspricht und sich in unmittelbarer Nähe zu diesem befindet, wird die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Die weiß hinterlegte Fläche wird insgesamt durch Flächen für den Gemeinbedarf sowie als Wohnbaufläche, einem Mischgebiet und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

Am 12.12.2023 hat die Gemeindevertretung Schulzendorf den Beschluss mit der Beschlussnummer BS/GV/45/23 zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Schulzendorfer Gemeindekurier Nr. 01/2024 am 24.01.2024.

## II. AUSGANGSSITUATION

### 1. Bebauung und Nutzung

Beim Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um eine unversiegelte landwirtschaftliche Ackerfläche mit Diestelbewuchs. Lediglich im nordöstlichen Teil befindet sich auf dem Flurstück 99 der Flur 003 Gemarkung Schulzendorf eine Wohnbaufläche mit Nebenanlagen. Die Ackerfläche erstreckt sich über den Änderungsbereich hinaus auf die südlich angrenzenden Flurstücke.

### 2. Erschließung

#### 2.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird überwiegend über die östlich befindliche Miersdorfer Straße (Kreisstraße K6160) erschlossen. Im westlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebiets liegt der Mittenwalder Weg, der nach Norden in die Dorfstraße in den historischen Dorfkern mündet und nach Süden in einen unbefestigten Land- und Forstwirtschaftsweg übergeht. Über die Anbindung des Plangebiets an die Miersdorfer Straße ist das Gebiet an das regionale und überregionale Hauptstraßennetz angebunden. Nach Norden hin verläuft die Miersdorfer Straße über das Alt-Dorf nach Waltersdorf und kreuzt die Berliner Straße/Königs Wusterhausener Straße (L400). Im weiteren Verlauf besteht die Verbindung über die Berliner Straße auf das Waltersdorfer Dreieck und bindet an die Autobahn A113 und A117 an. Nach Süden hin verläuft die Miersdorfer Straße in den Ortsteil Miersdorf der Gemeinde Zeuthen.

Das Plangebiet liegt unweit der Kreuzung Miersdorfer Straße/Ernst-Thälmann-Straße und ist daher günstig an Schulzendorf Mitte angebunden und auch aus Neuschulzendorf gut erreichbar. Innerhalb des Plangebiets befinden sich aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, keine Straßen oder Wege.

#### 2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nordöstlich des Plangebiets an der Miersdorfer Straße befindet sich die Haltestelle „Schulzendorf (LDS), Miersdorfer Straße“. Von dort aus verkehren die Buslinien 734 (S Zeuthen <> S Eichwalde), 735 (Königs Wusterhausen <> Flughafen BER), 736 (Königs Wusterhausen <> Flughafen BER), 741 (Karlshof/Roberg <> Flughafen BER/Schönefeld Nord) und die N36 (Mittenwalde <> Flughafen BER). Fußläufig in etwa 500 m von der Plangebietsmitte befindet sich zusätzlich noch die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Alt-schulzendorf“, die von den genannten Buslinien angefahren wird. In 920 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Freiligrathstraße“, die lediglich von den Buslinien 734 und 741 angefahren wird.

Die Gemeinde Schulzendorf verfügt keinen Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Im Nordwesten vom Plangebiet befindet sich in 3,5 km Entfernung die S-Bahnstation Eichwalde. Von dort verkehren sowohl die S8 (S Schönfließ <> S Wildau) als auch die S46 (S Westend <> S Königs Wusterhausen). Darüber hinaus liegt südöstlich in 4,6 km Entfernung die S-Bahnstation Zeuthen, von wo aus ebenfalls die S8 und S 46 verkehren.

#### 2.3 Rad- und Fußverkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche keine Fuß- oder Radwege.

Die im Osten an das Plangebiet angrenzende Miersdorfer Straße (K6161) verfügt über einen einseitigen kombinierten Fuß- und Radweg auf der Ostseite der Fahrbahn. Der im Westen liegende Mittenwalder Weg verfügt weder über einen ausgebauten Rad- oder Fußweg. Die im Nordosten befindliche Ernst-Thälmann-Straße hat wie die Miersdorfer Straße einen einseitigen kombinierten Fuß- und Radweg. Dieser verläuft auf der Südseite der Straße.

### 3. Technische Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Schmutz-, Regen- und Frischwasser

Das Plangebiet weist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Anschluss an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz auf. Auf dem Flurstück 97 sowie auf dem Flurstück der Miersdorfer Straße verlaufen jedoch Leitungen, die grundsätzlich die Versorgung des Gebiets übernehmen können. Auf dem Flurstück 97 befindet sich mit der Trinkwasserversorgungsleitung GG DN 250 sowie mit dem Schmutzwasser-Frei-gefällekanal Stz DN 300 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen des übergeordneten Leitungsbestandes innerhalb des Änderungsbereichs. Die entsprechenden Anbindungen an die öffentlichen Anlagen, die mögliche innere Erschließung und ggf. notwendige Kapazitätserweiterungen der öffentlichen Anlagen werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft (DNWAB) geschlossen.

#### 3.2 Strom

Entlang des Plangebiets in der Miersdorfer Straße, befinden sich eine Niederspannungs- sowie eine Mittelspannungsleitung, die durch die E.DIS Netz GmbH betrieben werden.

#### 3.3 Fernwärme

Die Leitungsabfrage ergab keine Fernwärmeleitung in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Vorhabens.

#### 3.4 Gas

Es verläuft eine 160 PE Gasleitung auf dem Flurstück 97, die von der EWE Netz betrieben wird. Die exakte Lage ist in Teilabschnitten nicht bekannt.

#### 3.5 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ausschließlich entlang der Miersdorfer Straße Telekommunikationsleitungen. Eine Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsleitungen ist grundsätzlich möglich.

Die Belange der Leitungsträger im Zusammenhang mit der technischen Erschließung des Plangebietes werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Zuge dessen erfolgt eine erneute Abfrage der genauen Lage der vorhandenen Leitungen.

### 4. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale. Um das Planungsgebiet sind jedoch mehrere eingetragene Bodendenkmale vorhanden. Nördlich des Plangebiets liegt der historische Dorfkern der Gemeinde Schulzendorf. Unter der Kennnummer 12621 ist der gesamte Ortsteil Alt-Dorf als Bodendenkmal eingetragen. Als Kurzbeschreibung ist angegeben: „Dorf-

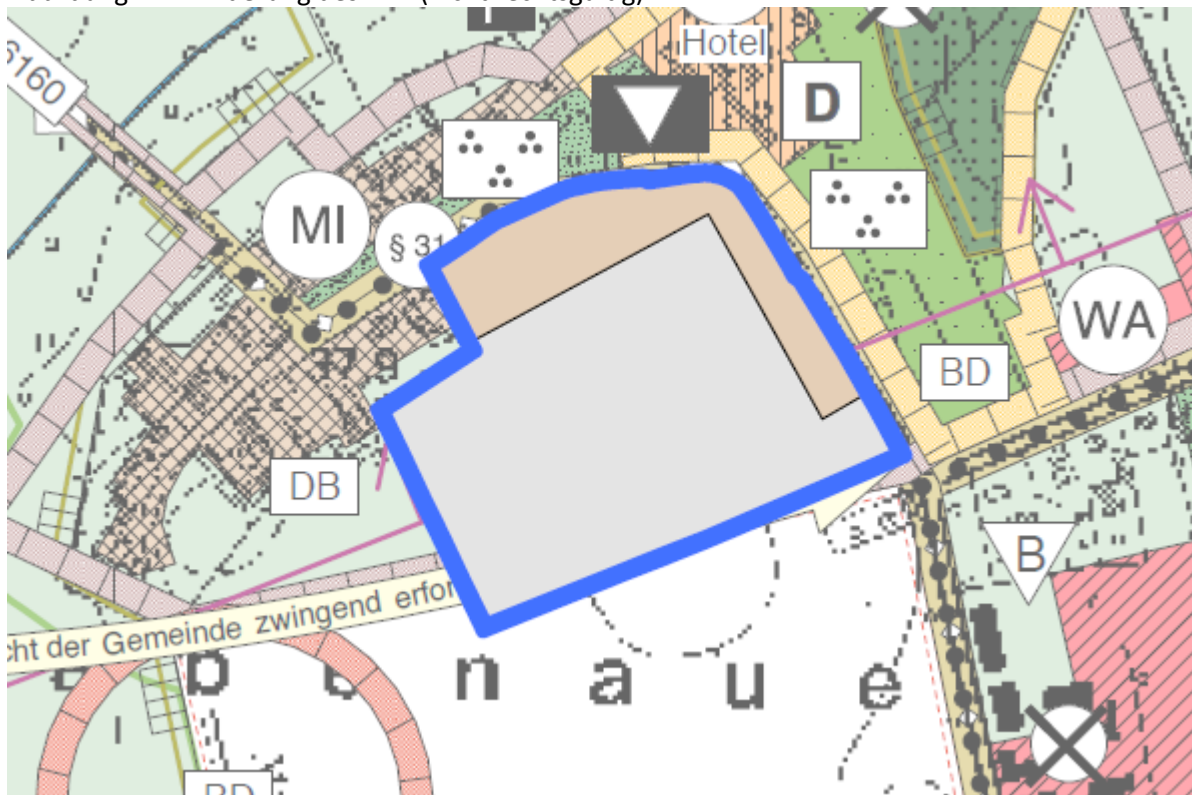
kern deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Friedhof deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit“. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal mit der Kennnummer 13026. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung aus der Bronzezeit. Westlich des Plangebiets liegt westlich des Mittenwalder Wegs ein Bodendenkmal mit der Kennnummer 13023, bei der es sich ebenfalls um eine Siedlung aus der Bronzezeit handelt.

### III. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 1. 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Nördlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befindet sich der Bebauungsplan „südlich Altdorf“ in der Aufstellung. Im Parallelverfahren wurde auch mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) begonnen. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des FNP wurde am 25.03.2015 durch die Gemeindevertretung Schulzendorf gefasst. Während das B-Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt wurde, wurde das Änderungsverfahren zum FNP nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nicht weitergeführt. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan nie rechtskräftig. Inzwischen sind in dem Änderungsbereich die neue Rettungswache als auch das Autohaus nach § 33 BauGB genehmigt und realisiert worden.

Abbildung 1: 1. Änderung des FNP (nicht rechtsgültig)



Quelle: Thomas Jansen - Ortsplanung

Inhalt der 1. Änderung des FNP ist die Änderung der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Altdorfes in gewerbliche Flächen (siehe Abbildung 1).

#### 2. Landes- und Regionalplanung

##### 2.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) wurde am 15.12.2007 bzw. 18.12.2007 von den Ländern Berlin und Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze § 3 zu den zentralen Orten, § 5 zur Siedlungsentwicklung sowie der § 6 Freiraumentwicklung und § 8 zur interkommunalen und regionalen Kooperation relevant.

Gemäß § 3 Abs. 2 LEPro 2007 sollen zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte entwickelt werden und neben den Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Gesundheitsfunktionen auch die Bildungs- und sozialen Versorgungsfunktionen erfüllen. Das Vorhaben des interkommunalen Schulstandortes trägt dazu bei, die Bildungsfunktionen für das Mittelzentrum in Funktionsteilung Schönefeld-Wildau und den grundfunktionalen Schwerpunkt Schulzendorf bedarfsgerecht wahrzunehmen.

Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dieser Grundsatz wird durch die Lage im grundfunktionalen Schwerpunkt Schulzendorf sowie im Randbereich des Gestaltungsraums Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion LEP HR weitgehend erfüllt. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Freiraum ist aufgrund des großen Flächenbedarfs von etwa 5 ha für die zwei Schulen erforderlich. In den Gemeinden Schönefeld und Schulzendorf sind keine Innenbereichs- oder ausreichend erschlossene Brachflächen in der geeigneten Größe vorhanden. Somit kann dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung im Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 an dieser Stelle nicht gefolgt werden. Ebenso wird für die Realisierung des Vorhabens Freiraum in Anspruch genommen, die Grundsätze in § 6 LEPro 2007 werden daher nicht vollumfänglich berücksichtigt. Aufgrund des direkten Anschlusses an den Siedlungsraum ohne eine Zerschneidung des Freiraums und die Inanspruchnahme ökologisch nur geringwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist dies vertretbar.

Gemäß Grundsatz § 8 LEPro 2007 sollen die Entwicklungspotenziale durch interkommunale Zusammenarbeit aktiviert werden. Diesem Grundsatz wird durch die gemeinsame Entwicklung des Grundschulstandortes mit der Gemeinde Schönefeld entsprochen.

### 2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR trat mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LEPro 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Grundsatz 5.1 hat die Innenentwicklung und Funktionsmischung zum Inhalt, während das Ziel 5.2 den Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete zur Vorgabe macht. Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an das vorhandene Siedlungsgebiet wird dem Ziel 5.2 entsprochen. Durch die Ergänzung der anliegenden Wohnbauflächen durch den Neubau von Schulen wird die Versorgung der Bevölkerung mit Schulplätzen gesichert und so der Funktionsmischung gerecht. Die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich ist aufgrund des großen Flächenanspruchs von etwa 5 ha nicht möglich.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Gebiet im Randbereich des Gestaltungsraums Siedlung, im Übergang zum festgelegten Freiraumverbund. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Siedlungsflächen und somit auch der dazugehörigen Infrastruktur zulässig (Z 5.6). Hingegen sind Flächen des Freiraumverbundes gemäß Z 6.2 räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Allerdings sind Ausnahmen möglich, wenn die Planung nicht auf anderen Flächen durchgeführt werden kann und die Inanspruchnahme minimiert ist. Darüber hinaus muss an der Planung ein öffentliches Interesse bestehen. Gemeinbedarfsflächen werden in diesem Zusammenhang in Absatz 2 des Ziels unmittelbar benannt. Eine alternative Fläche von etwa 5 ha Größe, die verkehrlich gut erschlossen ist sowie direkt an die Siedlungsflächen angrenzt, ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Flächen entlang der Miersdorfer Straße, die teilweise noch im Gestaltungsraum Siedlung liegen,

werden bis zu einer maximalen Tiefe von 300 m in Richtung Westen in die Siedlungsflächen einbezogen. Der westliche und nordwestliche Teil des Plangebiets wird nicht in die Siedlungsflächen einbezogen, hier werden Freiraumfunktionen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen langfristig gesichert.

Gemäß Grundsatz G 7.4 Absatz 3 ist bei Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sicherzustellen. Durch die Kreisstraße Miersdorfer Straße ist die Anbindung an ein leistungsfähiges Straßennetz gesichert. Zur vorrangigen Abwicklung der Schülerverkehre mit dem ÖPNV wird auf dem Grundstück eine Buswendeschleife vorgesehen, sodass hierfür ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Laut Grundsatz G 8.1 sollen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Durch die Lage unmittelbar an der Miersdorfer Straße in der Gemeinde Schulzendorf werden lange Wege zu den geplanten Nutzungen vermieden. Für einen Großteil der Einwohner ist der Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Laut Grundsatz G 8.3 sollen Planungen an den Klimawandel angepasst werden. Dafür werden Maßnahmen zu Wasserrückhaltung und -versickerung getroffen.

### 2.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der LEP FS trat mittels Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 594) am 16.06.2006 in Kraft. Der LEP FS konkretisiert die Weiterentwicklung des Flughafens BER „Willy Brandt“ (ehem. Flughafen Berlin Schönefeld) zum alleinigen Standort für den nationalen und internationalen Luftverkehrsanschluss der Länder Berlin und Brandenburg. Der LEP FS trifft Festlegungen zur Standortsicherung, der Verkehrsanbindung sowie zum Umfeld des Flughafens selbst, die durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) konkretisiert werden.

Die Gemeinde Schulzendorf ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Verkehrsflughafen von den Festlegungen des LEP FS betroffen.

Gemäß des Ziels Z 3 ist zur Gewährleistung der Standortsicherung eine Planungszone zur Bauhöhenentwicklung festgelegt worden, in dem keine Vorhaben geplant werden dürfen, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs und damit einhergehend die Flugsicherheit beeinträchtigen. Die in den Planungszone festgelegten Maßzahlen beziehen sich auf die maximale Bauhöhe in Meter über Normalhöhenull (NHN). Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich vollumfänglich in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung und darf eine bauliche Höhe von 110 bzw. - 120 m ü. NHN nicht überschreiten.

Gemäß dem Ziel Z 5 ist eine Planungszone „Siedlungsbeschränkung“ erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Durch die Lärmimmissionen, die vom Flughafen sowie dessen Betrieb ausgehen, ist die Siedlungstätigkeit in der näheren Umgebung für bestimmte Nutzungen eingeschränkt. Es soll verhindert werden, dass neue Wohngebiete und sonstige lärmempfindliche Nutzungen in Flughafennähe errichtet werden und sich der Zielkonflikt zwischen schützenswerten Nutzungen und den Lärmimmissionen des Flughafenbetriebs zuspitzt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich in der Festlegungskarte des LEP FS unmittelbar südlich der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ und somit außerhalb jedweder Einschränkung.

### 2.4 Regionalplanung

Auf der 46. Regionalversammlung am 20.11.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines integrierten Regionalplans gefasst, der auf der 50. Regionalversammlung am 28.11.2018 durch die inhaltliche Gliederung des Regionalplans vertieft wurde. Weitere Verfahrensschritte wurden bereits unternommen. Mit der Veröffentlichung des Amtsblatts für Brandenburg Nr. 13 vom 01.04.2020 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten Stellen zum integrierten Regionalplan der Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Seit dem 01.09.2021 findet außerdem die Beteiligung der Behörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogenen Belange durch die Planung berührt sind, statt. Darüber hinaus wird im Rahmen des integrierten Regionalplans ebenfalls eine strategische Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie beispielsweise: Mensch, Tiere, Boden, Wasser usw. und deren Wechselwirkungen betrachtet.

#### Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ trifft keine Aussagen zum Planungsgebiet oder zur Gemeinde Schulzendorf.

#### Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Gemeinde Schulzendorf ist als „grundfunktionaler Schwerpunkt“ im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ hinterlegt und befindet sich zwischen den Gemeinden Schönefeld und Wildau, die gemeinsam als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ fungieren. Weiter südlich befindet sich außerdem das Mittelzentrum Königs Wusterhausen.

#### Sachlicher Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“

Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ trifft keine Aussage zum Plangebiet oder zur Gemeinde Schulzendorf.

#### Sachlicher Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“

Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Zentralörtliche Gliederung“ trifft aufgrund der Maßstäblichkeit der Festlegungskarte keine Aussagen zum Plangebiet oder zur Gemeinde Schulzendorf.

### 2.5 Sonstige Bindungen

Gemäß dem Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb des gemäß § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfeldes „Schönefeld“ (11-1590).

Die Erlaubnis dient der Aufsuchung von Sole, Erdwärme und Lithium (Geoportal LGBR Brandenburg, Karte Bergbauberechtigung). Das Laufzeitende ist der 16.08.2028. Eine Verlängerung kann gemäß § 16 Abs. 4 BbergG gewährt werden.

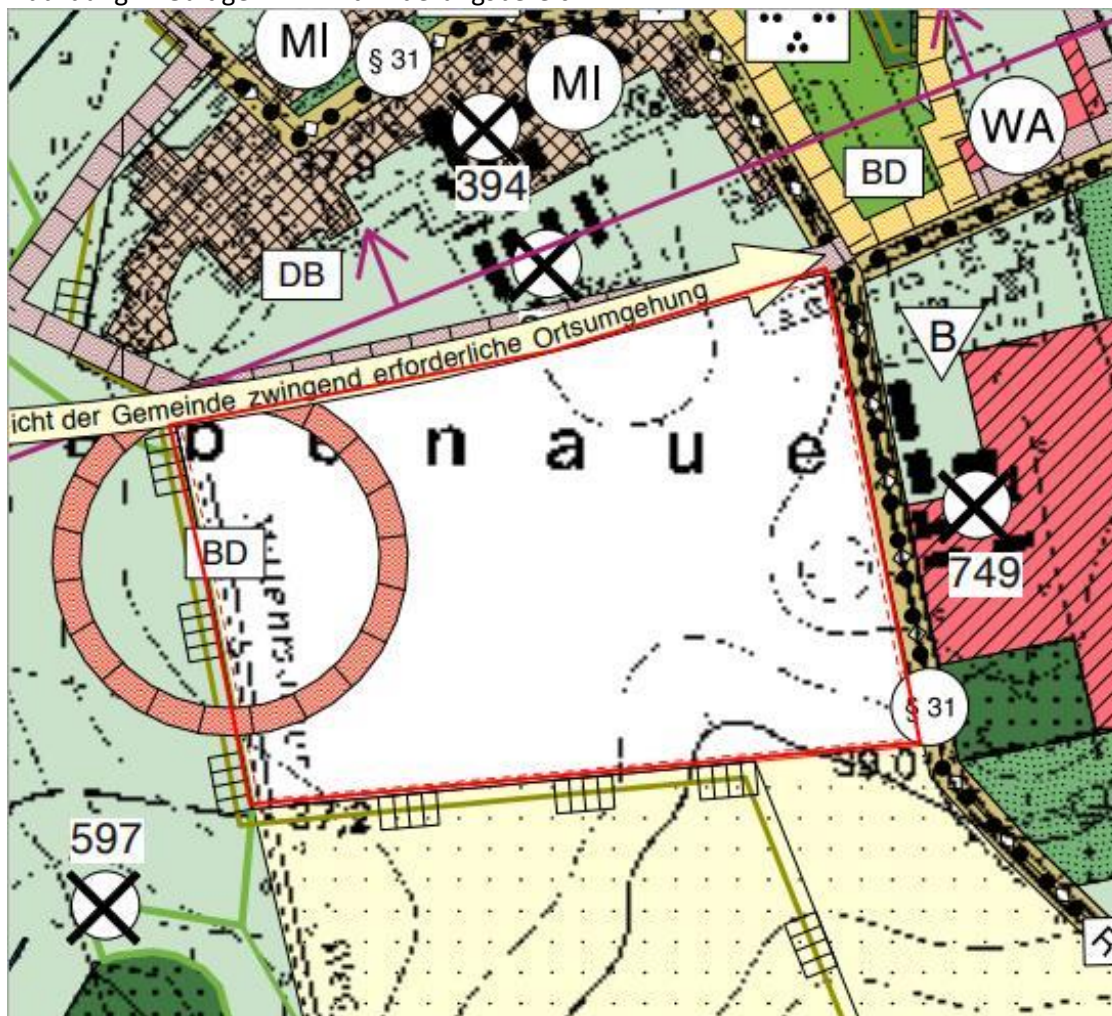
## IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ ist gegenwärtig nicht aus dem FNP entwickelbar. Mit der angestrebten Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden, um den Bebauungsplan Nr. 19 aufstellen zu können.

Das Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung als „weiße Fläche“ in eine Fläche für den Gemeinbedarf, einer Wohnbaufläche, eines Mischgebiets sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie landwirtschaftlicher Flächen.

Durch den Beschluss der Gemeindevertretung am 02.07.2008 trat der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schulzendorf in Kraft. Der Flächennutzungsplan trifft für den Geltungsbereich des angestrebten Vorhabens gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine Aussage zu einer möglichen Flächennutzung (sogenannte „weiße Fläche“, siehe Abbildung 2). Hintergrund ist, dass zum Zeitpunkt der Festlegung des FNP eine exakte Bestimmung der Nutzung nicht möglich war. Gemäß der Begründung zum FNP war die Fläche für freizeit-, kultur- bzw. kongress- und flughafenbezogene Nutzungen geeignet.

Abbildung 2: Gültiger FNP mit Änderungsbereich



Quelle: Gemeinde Schulzendorf, Bearbeitung: PFE

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine Ortsumfahrung eingetragen, die aus Sicht der Gemeinde Schulzendorf zwingend erforderlich ist. Die Ortsumfahrung würde als Verlängerung der Ernst-Thälmann-Straße an die Landesstraße L400 angebunden, um den Dorfkern von Alt-Schulzendorf zu entlasten. Die

Flächen zwischen dem Alt-Dorf und dem Plangebiet sind als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

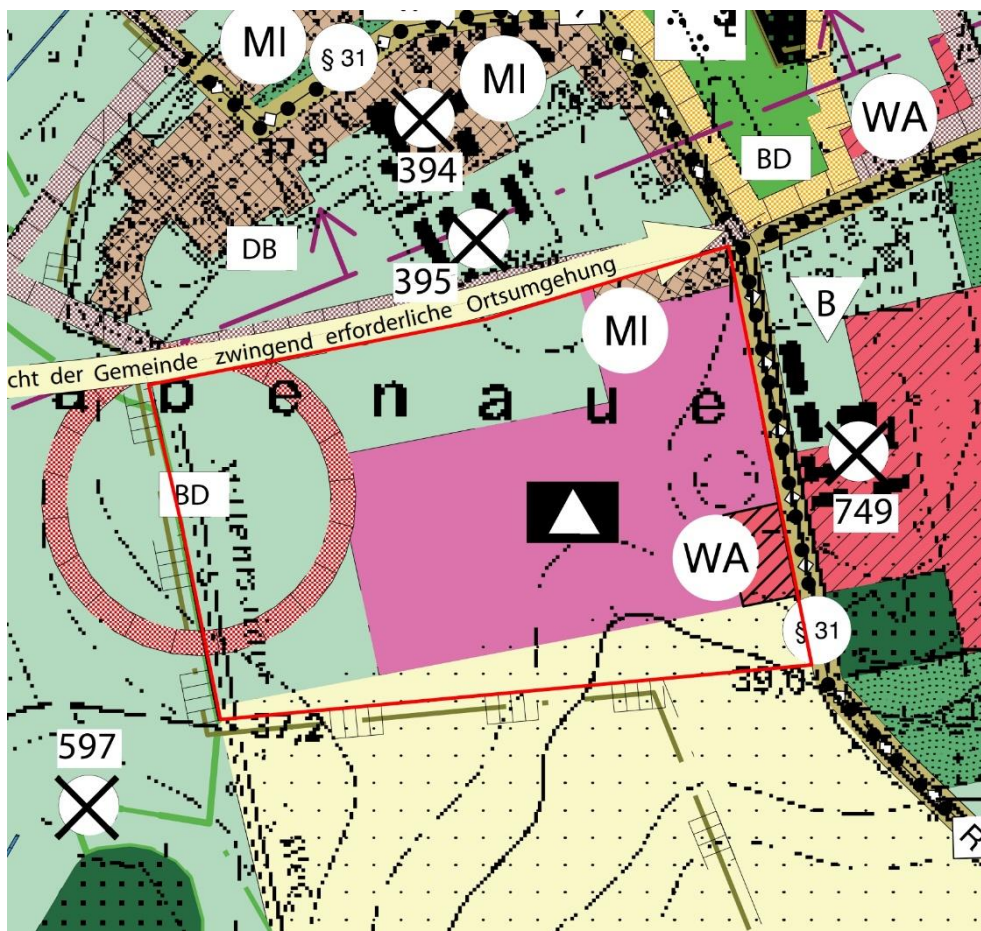
Im Osten des Plangebiets befindet sich eine ortsprägende Baumallee, die nach § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) geschützt ist. Daran anschließend liegen weiter östlich das als reines Wohngebiet gekennzeichnete Areal „Ritterschlag/Ritterfleck“ sowie weitere Maßnahmenflächen.

Südlich des Plangebiets sind die Flächen als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet, die sich zusätzlich im Umgrenzungsbereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts befinden.

Westlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein eingetragenes Bodendenkmal. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um eine Siedlung aus der Bronzezeit. Darüber hinaus ist der gesamte westliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichnet. Teile der Flächen sind nachrichtlich als planfestgestellte Flächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen aus dem Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld im Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue Waltersdorf““.

Die Änderungsfassung des FNP bildet das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 19 ab. Entlang der Miersdorfer Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule/Bildungseinrichtung“ dargestellt, die im südlichen Abschnitt weit in den Änderungsbereich Richtung Westen hineinragt (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Angestrebte Änderung des FNP mit Änderungsbereich



Quelle: Gemeinde Schulzendorf,

Im südöstlichen Abschnitt an der Miersdorfer Straße ist eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet eingetragen. Die restlichen Flächen Richtung Westen und Nordwesten werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Im Nordosten, innerhalb des Änderungsbereichs, befindet sich das Flurstück 99, das gegenwärtig mit einer Weißdarstellung im rechtsgültigen FNP dargestellt ist. Da sich das Flurstück in Eigenart und Nutzung dem Altdorf anschließt, wird das Flurstück als Mischgebiet in die Änderung des FNP aufgenommen.

Der Abschnitt südlich der Gemeinbedarfsfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 nicht enthalten. Da diese Fläche ebenfalls mit einer Weißdarstellung belegt ist, wird diese in den Änderungsbereich des FNP mit einbezogen und gemäß der südlich angrenzenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellung des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals wird aus dem gültigen FNP zunächst belassen. Da allerdings die tatsächliche Lage des Bodendenkmals westlich des Änderungsbereichs liegt (siehe II.4), wird im weiteren Verfahren die Verschiebung der Kennzeichnung Richtung Westen geprüft.

## V. UMWELTBERICHT

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Die im folgenden Umweltbericht dargestellten Sachverhalte stellen einen separaten Teil der Begründung dar, der in die Abwägung der unterschiedlichen Belange des Bauleitplans einfließt.

Das BauGB sieht in § 2 Abs. 4 vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb bei den laufenden oder bereits durchgeführten Verfahren auf vorhandene Grundlagen und Informationen zurückgegriffen. Es werden Grundlagen aus dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 19 „Schulcampus an der Miersdorfer Straße“ verwendet, der einen Großteil des Änderungsbereiches abdeckt. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Bericht. Eigene und zusätzliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen.

### 1. Einleitung / Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Schulzendorf ist die Darstellung von Gemeinbedarfs- und Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Des Weiteren enthält der Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft. Darüber hinaus sollen in geringem Umfang Wohnbauflächen sowie Ausgleichsflächen vorbereitet werden. Bei den Darstellungen Mischgebiet und Fläche für die Landwirtschaft handelt es sich um Bestandsdarstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2008 ist der Änderungsbereich als sogenannte „weiße Fläche“ dargestellt. Er wurde gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen. Durch die von der Darstellung ausgenommenen Flächen wurden die Grundzüge der FNP-Planung nicht berührt. Seitens der Gemeinde Schulzendorf war beabsichtigt, die Darstellung für die betreffenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Fläche südlich des Altdorfes sollte für Vorhaben vorgehalten werden, die einen freizeit-, kultur- bzw. kongress- und flughafenbezogenen Ansatz bieten. Hier sollte die Möglichkeit offengehalten werden, ein größeres Investitionsvorhaben ggf. mit Bezug zum BBI zur Profilierung auch der Nutzung im Altdorf anzusiedeln. Von dieser Planungsintension wurde Abstand genommen.

Über den im Parallelverfahren bearbeiteten B-Plan Nr. 19 wird für einen Teil des Änderungsbereiches die Entwicklung von zwei Schulstandorten (Grund- und Oberschule) ermöglicht, um damit das vorhandene Defizit an Schulplätzen abzubauen.

Die Wohnnutzung im nordöstlichen Änderungsbereich wird in ihrer Nutzung planungsrechtlich gesichert und als Mischgebiet dargestellt. Auch bei der südlich gelegenen Landwirtschaftsfläche soll der Bestand

beibehalten werden. Dementsprechend wird sie in der 2. FNP Änderung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderungsfläche umfasst eine Flächengröße von ca. 11,2 ha.

## 2. Umwelt- und Fachplanungsrecht

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz und Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein eigenständiges rahmen-rechtliches Gesetz, das die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt, die es gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) konkretisiert und ergänzt die Festlegungen des BNatSchG und gilt unmittelbar.

### 2.1.1 Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Gemäß § 1a Abs. 2 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 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

### 2.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### 2.1.3 Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 2.1.4 Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie. Für die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat dies nur eingeschränkt Relevanz, da mit ihr keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich die Art der Nutzung angepasst wird und Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten sind. Nur wenn eine Umsetzbarkeit im parallel aufzustellenden Bebauungsplan nicht sichergestellt werden kann, so wäre auch die Umsetzbarkeit einer Änderung des FNP in Frage zu stellen (vgl. V.6).

### 2.1.5 Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz noch auf weitere Biotope aus.

### 2.1.6 Baumschutz

Der Schutz von Bäumen wird in der Gemeinde Schulzendorf auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) geregelt.

Auf Grundlage dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) geschützt. Auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang stehen unter Schutz, wenn dieses aus landeskulturelle Gründen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

#### 2.1.7 Alleenschutz

Gemäß § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz. Diese dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Vom Schutz kann gemäß Abs. 2 des Gesetzes unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme zugelassen werden.

#### 2.1.8 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele für das Land Brandenburg. Die Zielkonzepte beziehen sich für Schulzendorf bzw. den Geltungsbereich auf die naturräumliche Region „Mittlere Mark“.

Für das Gemeindegebiet formuliert das Landschaftsprogramm den Erhalt bzw. die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, mit einer Reduzierung von Stoffeinträgen insbesondere in der offenen Flur durch Düngemittel und Bioziden.

#### 2.1.9 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP liefert die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung. Er stellt als regionaler Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Der LRP des Landkreises Dahme-Spreewald<sup>1</sup> liegt aus dem Jahr 1996 vor. Er umfasst die LRP des Altkreises Luckau, Calau, Königs Wusterhausen, Lübben und BTG Schlabendorf / See.

#### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Schulzendorf nicht vor.

### 3. Grundlage der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2 a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf,
- Kartenportal Umwelt,
- die Bestandserfassung im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (Übernommen aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Schulcampus an der Miersdorfer Straße“, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)

---

<sup>1</sup> Landkreis Dahme-Spreewald (1996): Landkreis Dahme-Spreewald, Landschaftsrahmenplan Altkreis Lübben Band 1 und 2

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und sind in die Entwurfsfassung eingeflossen.

### 3.1 Methodik der Umweltprüfung / Angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 2. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplans Nr. 19 „Schulcampus an der Miersdorfer Straße“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 2. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte werden in den vorliegenden Umweltbericht in gekürzter Form aufgenommen.

### 3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials konnten bislang nicht festgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

## 4. Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei dem Gebiet handelt es sich überwiegend um eine Ackerbrache. Zudem befindet sich im nordöstlichen Änderungsbereich Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Gartenflächen. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsausgang von Schulzendorf, einer Ortschaft der gleichnamigen Gemeinde im brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald. Das Plangebiet wird von der Miersdorfer und der Ernst-Thälmann-Straße erschlossen.

Die Darstellung des Bestandes basiert auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 19 „Schulcampus an der Miersdorfer Straße“ (August 2024) erarbeiteten Unterlage. In die Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem im Folgenden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (2. FNP-Änderung). Da es sich bei dem Änderungsbereich um eine „weiße Fläche“ ohne Darstellung handelt, wird als Bezug der jetzt vorliegende Bestand für die Erarbeitung der Auswirkungsprognose herangezogen.

Ungeachtet dieser beschriebenen Auswirkungen kommt es auf Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung neuen Planungsrechts auf Flächen, die derzeit noch als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Sämtliche durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Veränderungen

von Natur und Landschaft unterliegen daher grundsätzlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

#### 4.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Naturraum „Mittlere Mark“ (Landschaftsprogramm Brandenburg).

#### 4.2 Tiere

Im Rahmen der B-Planerarbeitung ist für das Jahr 2023 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna, Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Schmetterlinge (FFH-Arten) erarbeitet worden.

Der Änderungsbereich ist Lebensraum der Feldlerche mit sieben Revieren. Die Feldlerche gehört zu den laut Rote Liste Brandenburg und Deutschland als „gefährdet“ eingestuften Arten. Außerdem ist der Änderungsbereich Brutrevier des Braunkehlchens, einer Art, die in den Roten Listen Brandenburg und Deutschland als „stark gefährdet“ geführt wird.

In den Linden entlang der Miersdorfer Straße sind Höhlen und Baumspalten vorhanden, welche ein Sommerhabitat für verschiedene Fledermausarten darstellen können. Eine Nutzung als Winterquartier ist auszuschließen. Die Ackerbrache selber ist Jagdgebiet der Fledermäuse.

Innerhalb des Änderungsbereiches erfolgte kein Nachweis der europarechtlich geschützten Zauneidechse. Westlich angrenzen konnten Exemplare festgestellt werden. Auch streng geschützte Nachkerzenschwärmer (Schmetterlingsart) kommen nicht vor.

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind aufgrund des Verlusts von Lebensraumstrukturen für Tierarten zu erwarten. Dies erfolgt jedoch nur in einem begrenzten Umfang, da rund ein Viertel des Änderungsbereiches als Fläche für Maßnahmen dargestellt wird und sich hier die überwiegende Anzahl der Brutreviere befindet. Verschiedene Grünfestsetzungen auf B-Plan-Ebene ermöglichen ebenfalls neue Habitats.*

*Es können Reviere der Feldlerche auf der dargestellten Maßnahmenfläche erhalten bleiben. Die überplanten Reviere der Feldlerche werden extern kompensiert. Im Rahmen der B-Planbearbeitung werden Ersatzflächen benannt. Der Änderungsbereich ist nicht Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse. Westlich angrenzend wurden Tiere gefunden. Da sich hier die Maßnahmenfläche befindet, wären die Tiere auch nicht betroffen, wenn sie sich kurzzeitig und randlich im Änderungsbereich aufhalten. Dieser randlichen Bereich der Maßnahmenfläche soll wie im Bebauungsplanverfahren festgesetzt, als Zauneidechsenhabitat aufgewertet werden.*

*In den Bereichen des Mischgebiet und Fläche für Landwirtschaft kommt es zu keinen Auswirkungen aufgrund der FNP-Änderung, da hier der Bestand erhalten bleibt.*

#### 4.3 Pflanzen und Biotop

Im Rahmen der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 19 wurde im Juni 2024 eine Biotopkartierung durchgeführt, die auch den randlich angrenzenden über den Geltungsbereich hinausgehenden Umgriff mit

betrachtet, weswegen auch die nicht im Geltungs- aber im Änderungsbereich liegenden Flächen beurteilt werden können. Es erfolgte eine Einstufung gemäß der Kartieranleitung Brandenburg vorgenommen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um eine xerotherme Distelflur, an deren Rändern ruderal Hochstauden aufkommen. Des Weiteren befindet sich an der Miersdorfer Straße gelegen ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden und einem rückwärtigen großflächigen Gartenbereich. Das Grundstück ist teilweise mit einer Hecke eingefasst. Auf einer Wiese stehen vereinzelt Obstbäume.

Es kommen keine nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor. Auch floristisch wertgebende Bestände, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „streng bzw. besonders geschützt“ gelistet werden, konnten nicht festgestellt werden.

Bei den Bäumen (Linden) entlang der Miersdorfer Straße handelt es sich um eine Allee, die gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt ist.

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Es wird die Überplanung von rund 60 % der Distelflur (Ackerbrache) vorbereitet. Weitere 40 % der Änderungsfläche bleiben als Maßnahmenfläche erhalten oder werden als Flächen für Landwirtschaft dargestellt und in ihrem Bestand erhalten. Das Wohngebäude bzw. die Gartenfläche bleibt auch mit der Darstellung als Mischgebiet erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope werden damit nicht erwartet. Bei der Distelflur handelt es sich um keine wertgebende Biotopstruktur, zudem ist die Fläche durch die ehemalige Nutzung als Intensivacker anthropogen beeinträchtigt und vorgeprägt.*

*Auf Bebauungsplan-Ebene werden zudem über verschiedene Grünfestsetzungen die Auswirkungen der Überplanung von Vegetationsstrukturen gemindert und über Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich geschaffen.*

*Abzusehen ist, dass für die Erschließung des Mischgebietes in den geschützten Alleebestand entlang der Miersdorfer Straße eingegriffen werden muss. Hierzu bereitet der Bebauungsplan die Ersatzbaumberechnung auf der Grundlage des Stammumfangs und Vitalitätszustandes sowie die Festlegung von Standorten für Ersatzpflanzungen vor.*

#### 4.4 Boden / Fläche

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von rund 11,2 ha ein. Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und ohne weitere Versiegelung. Lediglich bei dem Grundstück mit der Wohnbebauung kommt Versiegelung in Form von Haupt- und Nebengebäuden sowie Erschließungswegen vor.

Die Hauptbodenform besteht aus einer Grundmoränenbildung aus Geschiebemergel und -lehm (Schluff sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen). Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Die Änderung des FNP bereitet eine bauliche Entwicklung vor. Das Maß der künftigen baulichen Nutzung führt gegenüber den Darstellungen des rechtskräftigen FNP zu einer erstmaligen Überplanung der derzeit überwiegend unversiegelten Fläche. Diese Neuversiegelung wird zu negativen Auswirkungen (v. a. Bodenfunktionsverlusten) führen.*

*Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 19 wird auf Flächen, die bisher als planungsrechtlicher Außenbereich eingestuft waren, eine Bebauung und somit Versiegelung ermöglicht. Damit ergibt sich ein kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Kompensationsbedarf soll durch Maßnahmen im Plangebiet sowie auf externen Maßnahmenflächen gemäß den Vorgaben der "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" des Landes Brandenburg (HVE) gedeckt werden.*

#### 4.5 Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor (lediglich ein Swimmingpool im Garten des Einfamilienhauses). Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Überflutungsflächen.

Der Grundwasserflurabstand ist mit > 7,5 - 10 m vergleichsweise hoch.

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Von den dargestellten künftigen Nutzungsarten gehen keine potenziellen Risiken für das Grundwasser aus.*

*Im Rahmen der FNP-Änderung wird zukünftig eine Überplanung bzw. Versiegelung ermöglicht.*

*Da vorgesehen ist, das gesamte Niederschlagswasser im Änderungsbereich zu versickert, führt dies, trotz erhöhtem Versiegelungsanteil, zu keinen zusätzlichen, erheblich negativen Auswirkungen durch eine Reduzierung von Grundwasserneubildung.*

#### 4.6 Klima / Luft

Makroklimatisch zählt der Änderungsbereich zum Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte bzw. nur mit niedriger Vegetation bedeckte Böden auf. Bei der landwirtschaftlichen Brachfläche wird demzufolge von größeren Temperaturschwankungen ausgegangen.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich durch den Kfz-Verkehr insbesondere durch die Nähe zur Miersdorfer Straße.

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Es wird der Bau von verschiedenen Gebäudestrukturen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Dadurch kommt es zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches z. B. aufgrund von großflächiger Versiegelung und Aufheizung.*

*Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen, z. B. auf die angrenzenden Siedlungsgebiete, werden allerdings nicht erwartet.*

*Auch die Zunahme von Verkehr wird nicht in dem Maße steigen, dass erheblich negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.*

*Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Änderungsbereiches aufgrund des Versiegelungsgrades können auf Ebene der Bebauungsplanung durch grünordnerische Festsetzungen auf ein geringes Maß reduziert werden, so dass aktuell keine erheblichen Auswirkungen auf makro- und mikroklimatischer Ebene zu erwartet sind.*

#### 4.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Änderungsbereich handelt sich überwiegend um eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche, deren Nutzung aufgegeben wurde und die jetzt fast flächendeckend mit einer Distelflur bewachsen ist. Die Fläche erstreckt sich über den Änderungsbereich Richtung Süden weiter. Die wenig gegliederte Offenlandschaft lässt weite Sichtbezüge zu.

Landschaftsbildprägend ist der Baumbestand entlang der Miersdorfer Straße (Allee).

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Mit der Änderung wird eine Bebaubarkeit innerhalb des Änderungsbereiches ermöglicht (im Rahmen der festgelegten GRZ und der Baugrenzenausweisung). Mit einer Neuorientierung der städtebaulichen Situation erfolgt eine grundlegende Veränderung. Dies stellt eine deutliche Veränderung und Beeinflussung des Landschaftsbildes dar.*

*Es wird jedoch auch Vegetationsbestand (Alleebäume, Offenlandstrukturen, Landwirtschaftsfläche, Gartenfläche) erhalten bleiben. Zudem sichern verschiedene Grünfestsetzungen die Eingrünung der zukünftig bebauten Flächen.*

#### 4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen vorhanden.

Der derzeitige FNP stellt ein im westlichen Änderungsbereich liegendes Bodendenkmal dar. Dies wird allerdings im Geoportals des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum auf einen kleineren Bereich begrenzt und ragt in dieser Form nicht in den Änderungsbereich hinein.

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Nach Rücksprache mit der zuständigen Denkmalbehörde wäre die Lage und die Ausdehnung des Bodendenkmal 13023 möglicherweise zu korrigieren.*

*Weder infolge der FNP-Änderung noch des Bebauungsplanes ist von erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.*

#### 4.9 Mensch

Das Plangebiet selbst bietet keine Eignung als Erholungsraum, wohl aber die randlichen Wegeverbindungen, die von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden.

Eine Wohnnutzung findet im nordöstlichen Änderungsbereich kleinflächig statt. Zudem grenzt sowohl im Osten als auch Richtung Norden Wohnbebauung an. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich der historische Ortskern von Schulzendorf (Alt-Schulzendorf).

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Einer der wesentlichen Inhalte der FNP-Änderung ist die Darstellung von Gemeinbedarfsfläche. Damit kann der notwendige Bedarf an Schulplätzen bereitgestellt werden. Zusätzlich wird eine Maßnahmenfläche ausgewiesen. Bei der Landwirtschaftsfläche im südlichen Änderungsbereich und der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung bleibt der Bestand erhalten und wird als Fläche für Landwirtschaft und Mischgebiet dargestellt.*

*Mit der Neubebauung wird eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrs- und Anlagenlärm einhergehen, dieser ist jedoch nur geringfügig. Ausschlaggebend ist vor allem die Lärmbelastung die von der Miersdorfer Straße ausgeht. Dementsprechend wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Das Gutachten hat ergeben, dass der Straßenverkehrslärm das Plangebiet belastet und Schutzmaßnahmen insbesondere für schutzbedürftige Räume notwendig werden. Dazu werden im Bebauungsplanverfahren Festsetzungen getroffen.*

#### 4.10 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches.

Direkt westlich angrenzend erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue Waltersdorf“.

*Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:*

*Mit der geplanten FNP-Änderung werden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (derzeit Brache) Flächen dargestellt, die zukünftig für eine Bebauung vorgesehen sind.*

*Rund 40 % des Änderungsbereiches ist als Fläche für Maßnahmen vorgesehen. Dieser Bereich grenzt direkt an das Naturschutzgebiet, bevor dann weiter Richtung Osten die Baugebiete folgen. Dementsprechend ist weder infolge der FNP-Änderung noch der Festsetzung des Bebauungsplanes von erheblich negativen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete auszugehen.*

## 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan-Änderung für eine Neuentwicklung von Schulstandorten vorgesehen. Würde die Planung nicht umgesetzt, sondern die aktuelle Nutzung beibehalten, könnten die Bedarfe an Schulplätzen nicht abgebaut werden.

Ein Eingriff in die Bestandsvegetation wäre dann nicht notwendig, die Ackerbrache bliebe erhalten bzw. es könnte auch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden.

Eine Bebauung wäre im Änderungsbereich derzeit nicht zulässig.

## 6. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.

Für die Darstellungen von Mischgebiet und Fläche für Landwirtschaft wird es zu keinen artenschutzrechtlichen Konsequenzen kommen, da hier der Bestand dargestellt wird.

Für die artenschutzrechtlichen Betrachtungen der restlichen Bereiche werden die Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Schulcampus an der Miersdorfer Straße“ ausgewertet.

Im Änderungsbereich kommt die geschützte Feldlerche vor. Vier der sieben Reviere sind von der Umsetzung betroffen, drei Reviere können in der Maßnahmenfläche erhalten bleiben. Für den Revierverlust werden im Bebauungsplanverfahren externe Ersatzflächen benannt.

*Bei dem Änderungsbereich handelt es sich nicht um einen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse, lediglich außerhalb angrenzend wurden Tiere gefunden. Da sich hier die Maßnahmenfläche befindet, wären die Tiere auch nicht betroffen, wenn sie sich kurzzeitig und randlich im Änderungsbereich aufhalten. Der randliche Bereich der Maßnahmenfläche soll, wie im Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen, als Zauneidechsenhabitat aufgewertet werden.*

Mit den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellten Arten und dem im Bebauungsplanverfahren benannten Vermeidungs-, Minimierung und Ausgleichsmöglichkeiten ist eine Umsetzung möglich, es kommt zu keinen unüberwindbaren Hindernissen.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen**

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Da die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Erste Grünfestsetzungen liegen bereits zum Vorentwurf vor, weitere sollen im Laufe des Verfahrens aus einer konkreten Freiraumplanung folgen.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie auf der Bebauungsplanebene beschrieben werden, in gekürzter Form aufgelistet.

### **7.1 Vermeidung / Verringerung:**

- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Aktivierung einer bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche,
- Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß,
- Minimierung von Versiegelungen, z. B. durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge,
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet,
- Erhalt wertvoller Altbaumbestände (Allee),

- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

#### 7.2 Ausgleich / Ersatz:

- eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, für unvermeidbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ist dabei eine vollständige Kompensation vorgesehen
- interne Kompensation auf der dargestellten Maßnahmenfläche durch Gehölzpflanzung und Distelfläche in artenreiches Extensivgrünland
- zusätzlich notwendig externe Maßnahmenflächen zur Kompensation von Versiegelung und Feldlerchenrevieren.

### 8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung stellt eine Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung dar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

### 9. Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Bebauungspläne mit Umweltberichten und sonstigen Fachbeiträgen, soweit vorliegend,
- Datenrecherche in Onlineportalen,
- Ortsbegehungen (im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19).

Trotz der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) sind detaillierte Angaben zu anlage- und betriebsbedingten Merkmalen von Vorhaben bereits möglich, weil die verbindliche Bauleitplanung parallel erfolgt.

### 10. Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Monitoring-Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP alleine bedingt keine derartigen Maßnahmen.

### 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ wird das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schulzendorf durchgeführt. Die vorliegende 2. Änderung des FNP umfasst einen ca. 11,2 ha großen Geltungsbereich, der neben dem oben genannten Bebauungsplan weitere Flächen im Süden und Nordosten beinhaltet.

Der FNP stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf, Allgemeines Wohn- und Mischgebiet sowie Flächen für Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Natur und Landschaft dar. Im Rahmen der Änderung soll im wesentlichen das Planungsziel „Gemeinbedarf“ umgesetzt werden um die Ansiedlung zweier Schulstandorte zu ermöglichen sowie Möglichkeiten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bereit zu halten.

Die jetzige FNP-Darstellung trifft für den Änderungsbereich keine Aussage, da zum Zeitpunkt der Aufstellung eine exakte Bestimmung der Nutzung nicht möglich war. Dementsprechend handelt es sich derzeit noch um eine sogenannte „weiße Fläche“.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wird zur Ermittlung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter bezieht sich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans in Bezug auf den Bestand. Das bisher im FNP Dargestellte kann nicht als Grundlage dienen, da es sich um eine „weiße Fläche“ handelt.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf der zum Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Unterlage, da sie auch den Umgriff betrachtet und damit auch die Flächen die nicht im Geltungsbereich sind sowie den dafür erarbeiteten Gutachten zu Fauna, Schallimmissionsprognose sowie einer Biotoptypenkartierung.

Der Eingriff in die Bestandsvegetation wirkt sich auf das Schutzgut Tiere aus. Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein faunistisches Gutachten erstellt aus dem sich artenschutzrechtliche Konsequenzen ableiten. Festgestellt wurden im wesentlichen Reviere der Feldlerche. Davon kann ein Großteil auf der Maßnahmenfläche erhalten bleiben. Weitere müssen extern kompensiert werden, dazu werden im Bebauungsplanverfahren Ersatzflächen benannt.

Der Änderungsbereich ist nicht Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse. Lebensräume befinden sich westlich angrenzend. Da sich hier die Maßnahmenfläche befindet, wären die Tiere auch nicht betroffen, wenn sie sich kurzzeitig am Rand des Änderungsbereichs aufhalten. Der randliche Bereich der Maßnahmenfläche soll wie im Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen als Zauneidechsenhabitat aufgewertet werden.

Bezüglich des Schutzgutes Biotope und Pflanzen kann davon ausgegangen werden, dass lediglich mit der Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet in die Bestandsvegetation eingegriffen wird. Bei der Maßnahmenfläche soll es zu einer floristischen Aufwertung kommen. Bei allen weiteren Flächen handelt es sich um Bestandsdarstellungen

Für die Schutzgüter Boden und Fläche wird es aufgrund der Überplanung zu einer Mehrversiegelung kommen. Allerdings zielt die FNP-Änderung auch darauf ab, auf einer erschlossenen Flächen für den Gemeinbedarf zu ermöglichen.

Der kompensationspflichtige Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplanverfahrens gemäß Vorgaben zu den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ermittelt. Ein Teil der Kompensation kann innerhalb des Änderungsbereiches auf der Maßnahmenfläche stattfinden. Zusätzlich müssen jedoch auch externe Flächen gesichert werden.

Auf das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes zu erwarten, da das gesamte Niederschlagswasser im Änderungsbereich versickert werden soll. Dies führt dazu, dass trotz erhöhtem Versiegelungsanteil keine Reduzierung von Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

Für das Schutzgut Klima / Luft können negative Auswirkungen aufgrund des Versiegelungsgrades auf der Bebauungsplanebene mit textlichen Festsetzungen begegnet werden. Darüber hinaus resultieren keine über den Änderungsbereich hinausgehenden, grenzüberschreitenden klimatischen Veränderungen, z. B. auf die angrenzenden Siedlungsgebiete.

Auch die Zunahme von Verkehr wird nicht in dem Maße steigen, dass erheblich negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.

Landschaftsbildprägend ist im Wesentlichen der Baumbestand an der Miersdorfer Straße. Mit der FNP-Änderung wird eine Bebaubarkeit auf einem Teil des Änderungsbereiches ermöglicht, es bleiben jedoch auch Bestandsstrukturen bzw. Offenlandstrukturen erhalten.

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude und Anlagen vorhanden. Die Lage des Bodendenkmals wird in den Änderungsbereich übernommen.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist insbesondere die Auswirkung von Lärm und Verkehr ausschlaggebend. Im Rahmen des *Bebauungsplanverfahrens wurde deswegen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten hat ergeben, dass der Straßenverkehrslärm ausgehend von der Miersdorfer Straße das Plangebiet belastet und Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume notwendig werden. Dazu werden im Bebauungsplanverfahren Festsetzungen getroffen.*

Es ist weder infolge der FNP-Änderung noch infolge der Festsetzung des Bebauungsplanes von erheblich negativen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete auszugehen.

Da die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird berücksichtigt, indem durch Aktivierung einer bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden wird. Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß, Minimierung von Versiegelungen, z. B. durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge und die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet sind weitere Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen. Auch diverse Grünfestsetzungen Baumpflanzungen oder Dachbegrünung und die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft tragen zu einer Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Bezüglich des Schutzgutes Boden verbleibt abzüglich der intern anrechenbaren Maßnahmen eine naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung, die extern ausgeglichen werden muss. Ebenfalls extern auszugleichen sind die Feldlerchenreviere.

## VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Gegenwärtig ist das Plangebiet überwiegend durch eine Ackerbrache mit Distelbewuchs gekennzeichnet. Darüber hinaus existiert eine kleine Wohnbaufläche mit Nebenanlagen am nördlichen Gebietsrand. Die angestrebte städtebauliche Neuordnung des Grundstücks soll durch das Bauleitplanverfahren aktiviert werden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abzielen. Zusätzlich entstehen innerhalb des Geltungsbereichs große Ausgleichflächen, die durch die Eingriffe der angestrebten Nutzung notwendig sind. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs seit längerer Zeit nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, sind keine Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche zu erwarten. Die Wohnnutzung innerhalb des Flurstücks 99 der Flur 003 der Gemarkung Schulzendorf wird in Ihrer Nutzung gesichert.

### 2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden Anforderungen an die soziale Infrastruktur sind die Gemeinden Schulzendorf und Schönefeld mit der Herausforderung, ausreichend Schulplätze zur Verfügung zu stellen konfrontiert.

Durch das Vorhaben einer interkommunalen Grundschule, werden ausreichend Schulplätze für Kinder aus Schulzendorf und Schönefeld sowie, im Fall der Oberschule, für weitere Gemeinden im Umfeld geschaffen.

Die Planung ermöglicht außerdem, dass durch das Mitnutzen der gedeckten Sportflächen durch Vereine und sonstigen Nutzern, das Defizit an Sportflächen ausgeglichen werden kann.

### 3. Verkehr

Durch die angestrebte Ausweisung des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche sowie als allgemeines Wohngebiet sind zusätzliche Verkehre auf der Miersdorfer Straße (Kreisstraße 6160) zu erwarten. Die Miersdorfer Straße verläuft östlich entlang des Plangebiets. Die Kreisstraße stellt gegenwärtig die Hauptverbindung aus dem Zeuthener Ortsteil Miersdorf über Schulzendorf an die L400 sowie die A113 dar.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großen Schulstandort, bestehend aus einer Grundschule und einer Oberschule handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld erhöhen. Während bei der Grundschule der Hol- und Bringverkehr zu einer Steigerung der Verkehrsbelastung führt, ist bei der Oberschule davon auszugehen, dass durch den Busverkehr und einer Taktverdichtung vor Unterrichtsbeginn die Miersdorfer Straße zunehmend belastet wird. Derzeit weist die Miersdorfer Straße schon ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Im weiteren Verfahren werden durch eine verkehrstechnische Untersuchung die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte untersucht.

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Straße an die Miersdorfer Straße angebunden. Die Straße wird eine Wendeschleife erhalten, an der Busse wenden können. Erforderlich wird dies, da das Busunternehmen des Landkreises lediglich auf öffentlichen Straßen verkehrt. Durch die Wendeschleife ist eine effiziente Erschließung des Plangebiet gesichert. Die Wendeschleife ist mit einem kombinierten Fuß- und Radweg versehen und bietet für Pkws darüber hinaus die Möglichkeit für Kurzzeitparkplätze.

Eine Warte- und Aufenthaltsfläche ist für den Busverkehr ebenfalls vorgesehen. Für die Erschließung der Oberschule soll die bestehende Wendeschleife verlängert werden.

#### **4. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten zur Änderung des FNP werden von der Gemeinde Schulzendorf getragen.

## VII. VERFAHREN

### 1. Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Neufassung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde am 12.12.2023 durch die Gemeindevertretung Schulzendorf gefasst (Beschluss Nr.: BS/GV/45/23) und am 24.01.2024 bekanntgemacht. Die Änderung des FNP im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ ist Teil einer (vorgezogenen) Neufassung des FNP, da dieser gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB bisher für diesen Bereich keine Aussage zu einer möglichen Flächennutzung trifft.

Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans mit Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

## VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.