

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Zossen

Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowie die sich daraus ergebende Art der einzelnen Nutzungen dar. Wesentlicher Inhalt ist demnach die Darstellung der bestehenden und der in der Zukunft vorgesehenen Bodennutzungen.

Im Vorfeld einer Flächennutzungsplanung werden dazu einige Untersuchungen, zum Beispiel über die Bevölkerungs- oder die Verkehrsentwicklung oder die artenschutzrechtlich zu beachtenden Gegebenheiten, durchgeführt.

Da der Schutz der Umwelt eine immer größere Rolle spielt, wird parallel zum FNP ein Landschaftsplan (LP) erstellt, der die Zielsetzungen und Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholung darstellt. Seine Inhalte gehen im Rahmen der Abwägung als Darstellung in den Flächennutzungsplan ein. Dieser Landschaftsplan wurde erst nach dem Planentwurf zum FNP erstellt und öffentlich ausgelegt. Die Offenlage des Landschaftsplanes für die Stadt Zossen wurde im Amtsblatt 29.07.2013 bekannt gemacht. Der Landschaftsplan umfasst die Schutzgüter, Tiere und Pflanzen; Boden, Wasser, Klima; Landschaft und Erholung. Neben dem Bestand werden auch gemeindliche Ziele formuliert, beispielsweise auch für Ausgleichs- und Ersatzflächen. Zudem werden auch Entwicklungsziele für die Naherholung formuliert. Daher wird in sehr vielen Gemeinden auch der Landschaftsplan in den Ortsbeiräten, den Fachausschüssen und in der jeweiligen Stadtverordnetenversammlung diskutiert und beschlossen. Dies fand in Zossen nicht statt. Die Stadtverordnetenversammlung hat auch nicht die eingegangenen Stellungnahmen diskutiert und bewertet.

Nicht berücksichtigt wurde im Punkt 3 *Grundlagen* des FNP-Entwurfes der Landschaftsrahmenplan des Landreises Teltow-Fläming.

Ein Verkehrskonzept liegt dem FNP nicht zu Grunde. Für den Bereich Naherholung fehlt ein Wander-, Rad- und Reitwegkonzept.

Die SVV hatte auf ihrer Sitzung am 24.03.2010 beschlossen, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeiten zu lassen. Dieser Beschluss wurde bislang nicht umgesetzt. Ziel war es, dieses Stadtentwicklungskonzept auf breiter Basis mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erarbeiten. Es sollte ein Leitbild bzw. einen Orientierungsrahmen für die Zukunft der Stadt geben. Dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan merkt man an, dass dieses Leitbild fehlt. Es fehlen die auf breiter Basis entwickelten Visionen und Leitlinien für die Stadt Zossen.

Hinsichtlich der Darstellungen des derzeitigen Bestandes kann nicht eingeschätzt werden, ob alle Ortsbeiräte rechtzeitig beteiligt wurden und ob deren Hinweise und Stellungnahmen eingearbeitet wurden. Die Hinweise und Stellungnahmen der Ortsbeiräte sind den Stadtverordneten zur Kenntnis zu geben.

Zur Bevölkerungsentwicklung:

Gemäß FNP-Entwurf wuchs die Bevölkerung im Zeitraum 1992 bis 2010 im Schnitt um 2,1 % jährlich. Allerdings ist dieser Bevölkerungszuwachs gesunken. Seit 2005 wuchs die Bevölkerung im Durchschnitt jährlich um nur noch 0,5 %. In den Jahren von 2008 bis 2010 wuchs die Bevölkerung nur noch um 0,3 % jährlich. In den Jahren von 2009 bis 2011 jährlich um nur noch 0,1 %. Von 2009 bis 2010 nahm die Einwohnerzahl um 16 Einwohner zu und von 2010 bis 2011 sank die Einwohnerzahl. Im Zuge der Diskussion um den Vorentwurf zum FNP hatte die Bürgermeisterin für 2011 eine Einwohnerzahl von 17.627 angegeben. Im jetzt vorliegenden Entwurf zum FNP ist für 2011 eine Einwohnerzahl von 17.604 angegeben.

Die Zahlen sind zudem nicht deckungsgleich mit den Angaben auf der Internetseite der Stadt (Vgl. <http://www.zossen.de/wirtschaft/wirtschaftsstruktur/bevoelkerung-und-flaeche.html>).

Die Volkszählung „Zensus 2011“ brachte wieder andere Ergebnisse. Demnach hatte die Stadt Zossen zum Stichtag 9. Mai 2011 insgesamt nur 17.260 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Das sind 344 Einwohner weniger als in Ziffer 4.2.1. (Tabelle 3) des FNP aufgeführt werden.

Wie sich die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren darstellen wird, ist allerdings schwierig zu prognostizieren. Insbesondere der Einfluss des „BBI-Faktors“ lässt sich schlecht abschätzen. Dennoch scheint das von der Stadtverwaltung Zossen angenommene unbegründete Bevölkerungswachstum von jährlich 1% bis 2030 als zu hoch bzw. zu optimistisch angesetzt. Das Landesamt für Bauen und Verkehr und das Amt für Statistik Berlin Brandenburg gehen von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2008 von rund 15% (entspricht - 2.600 Einwohner) aus. Dabei wird der größte Rückgang bei Einwohnern unter 15 Jahre prognostiziert. Die Zahl der Einwohner über 65 Jahre wird hingegen zunehmen.

Die von der Stadtverwaltung Zossen prognostizierte Zunahme der Einwohnerzahl von jährlich 1 % bis zum Jahr 2030 um insgesamt 3.900 Einwohner ist nicht nachvollziehbar und daher zu korrigieren. Es widerspricht den amtlichen Prognosen.

Auf der Basis dieses Bevölkerungswachstums von 3.900 Einwohnern bis 2030 (1.950 neue Wohnungen!!!) und auf Grund des Eigenbedarfs (1.000 neue Wohneinheiten) wurde der Neubedarf an Wohnungen mit rund 2.950 Wohneinheiten prognostiziert und im FNP berücksichtigt.

Der Vorentwurf des FNP hat als Wohnungsbestand für das Jahr 2009 insgesamt 7.622 Wohnungen ausgewiesen. Im jetzigen Entwurf des FNP wird für das Jahr 2011 ein Bestand von insgesamt 7.684 Wohnungen ausgewiesen. Somit gab es in zwei Jahren einen Zuwachs von 62 Wohnungen. Rechnet man diesen Trend hoch, so würde bis zum Jahr 2030 insgesamt ein Bedarf von 527 Wohnungen entstehen. Prognostiziert wird jedoch ein Wohnungsbedarf von 2.950 Wohnungen!!!

Dabei geht der FNP davon aus, dass die vorhandenen nutzbaren bzw. verfügbaren Wohnbaupotentiale in Zossen bei etwa 1.400 Wohnungen liegen. Somit wurde ein Bedarf für 1.550 neue Wohnsiedlungsflächen ermittelt. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Bebauungsdichte von 14 WE/ha Bruttowohnfläche (bei Wohnbauflächen) ergibt sich ein Bedarf von rund 110 ha. Dieser Ansatz geht rechnerisch von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 714,3 m² aus. Daraus ergibt sich, dass ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung bei der Berechnung des Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche zu Grunde gelegt wurde. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern wurden offensichtlich nicht berücksichtigt.

Auf der Basis der derzeit verfügbaren Wohnbaupotentiale in Zossen von etwa 1.400 Wohnungen, würde auch bei einem Bevölkerungswachstum von 0,3 % kein Bedarf an neuen Baugebieten bestehen.

Auch hinsichtlich der Annahme, dass die Belegungsdichte von derzeit 2,3 Einwohnern je Wohneinheit bis zum Jahr 2030 auf 2,0 Einwohner je Wohneinheit sinkt, beeinflusst den prognostizierten Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2025.

Die im FNP vorgenommenen Berechnungen zum Wohnbaubedarf beziehen sich auf 2 Einwohner je Wohneinheit. Wobei eine WE im durchschnitt 714,3 m² beanspruchen soll. Diese Annahmen sind unrealistisch und zu korrigieren.

Zossen hat bereits mit 18 % Siedlungs- und Verkehrsfläche eine deutlich höhere baulich beanspruchte bzw. versiegelte Fläche als im Kreis- oder Landesdurchschnitt.

Wohngebiete

Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete wurde der größte Rückgang bei Einwohnern unter 15 Jahre und der starke prozentuale Anstieg der Einwohner über 65 Jahre nicht berücksichtigt. Für altersgerechtes Wohnen muss die Infrastruktur stimmen: Gibt es in der Nähe einen Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, wie ist der Zustand der Straßen und Gehwege, wie ist die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel bzw. wie verändert sich der Wohnraumbedarf.

Große Teile der Stadt Zossen z. B. Dabendorf, Zossen und Wünsdorf sind bereits heute dadurch gekennzeichnet, dass hier ein geschlossener Siedlungsraum wahrgenommen wird. Daher sind zwischen den Ortsteilen bzw. Gemeindeteilen, dort, wo es noch möglich ist, Freiflächen freizuhalten. Ein zusammenwachsenden von Siedlungsbändern sollte unbedingt verhindert werden, damit kein gesichtsloser *Siedlungsbrei* entsteht.

Die Stadt- bzw.- Ortsteilstruktur von Zossen sollte durch die Betonung klar erfassbarer Siedlungsgrenzen wahrnehmbar bleiben. Dem Zusammenwachsen der Ortsteile soll durch den großflächigen Erhalt von dazwischen liegenden Freiflächen entgegen getreten werden. Die Lesbarkeit der Stadt- und Gemeindegrundrisse und die prägende Gliederung des Siedlungsgefüges (Straßenverläufe, Siedlungsstrukturen, Baudichten, Freiraumstrukturen u. ä.) sollten bei jeglicher Siedlungsentwicklung als leitende Grundlagen aufgegriffen werden.

Die Stadt Zossen mit seinen Ortsteilen und Gemeindeteilen braucht Struktur und Gesicht. Letztlich bedeutet ein schonender Umgang mit den Ressourcen und den Flächen nicht weniger, sondern mehr Lebensqualität. Zossen ist nicht urban, Zossen ist mit seinen Ortsteilen eher ländlich ausgerichtet und unterscheidet sich so positiv von anderen Berliner Umlandgemeinden.

Teilweise sind Wohnbauflächen im Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Einige Wohnbauflächen betreffen auch geschützte Biotop und häufig sind Wald- bzw. Ackerflächen im Außenbereich betroffen. Auf Wohnbauflächen in geschützten bzw. sensiblen Gebieten ist zu verzichten, zumal ein Bedarf zur Inanspruchnahme solcher Bereiche nicht gegeben ist. Gleiches gilt für Gewerbegebiete, Sonderbaugebiete, Verkehrsflächen oder Mischgebiete in sensiblen Bereichen.

Die Konversionsfläche Waldstadt/Wünsdorf ist ein heterogener durch einzelne Siedlungspunkte auseinander gerissener Ortsteil. Es fehlen grundsätzliche Überlegungen zum Rückbau bzw. zu einer Strategie des Schließens von Siedlungslücken.

Zu den einzelnen Wohnbauflächen:

OT Horstfelde

W2: Der Bereich mit dem vorhandenen Wald ist wichtig zur Beibehaltung des Gebietscharakters als eine Siedlung am/im Wald.

Das Wohngebiet **W4** mit 9 WE würde den vorhandenen Waldsaum an der Saalower Straße betreffen. Hier sollte die Notwendigkeit nochmals geprüft werden. Möglicherweise ist eine Reduzierung möglich.

OT Nächst Neuendorf

Das Wohngebiet **W5** würde zu einer weiteren Annäherung der bebauten Flächen zwischen dem alten Dorfkern Nächst Neuendorf und dem Bereich mit den neuen Wohnbaugebieten führen. Große Teile der Stadt Zossen z. B. Dabendorf, Zossen und Wünsdorf sind bereits heute dadurch gekennzeichnet, dass hier ein geschlossener Siedlungsraum wahrgenommen wird. Zwischen den Ortsteilen bzw. Gemeindeteilen sind dort, wo es noch möglich ist, Freiflächen freizuhalten. Ein zusammenwachsenden von Siedlungsbändern sollte unbedingt verhindert werden, damit kein gesichtsloser Siedlungsbrei entsteht. Gemäß Ziffer 4.1 *Leitbild* des FNP-Vorentwurfes, soll die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen weiterhin erkennbar bleiben. Dem widerspricht das Wohngebiet W 5.

Die Stadt Zossen mit seinen Ortsteilen und Gemeindeteilen braucht Struktur und Gesicht. Letztlich bedeutet ein schonender Umgang mit den Ressourcen und den Flächen nicht weniger, sondern mehr Lebensqualität. Zossen ist nicht urban, Zossen ist mit seinen Ortsteilen eher ländlich ausgerichtet und unterscheidet sich so positiv von anderen Umlandgemeinden.

OT Zossen/Dabendorf

W6: Im östlichen Teil des geplanten Wohngebietes ist ein §32-geschützter Binnendünenbereich betroffen. Zudem müsste für diese Fläche Wald gerodet werden, der für den Gebietscharakter von Bedeutung ist.

W7: Dieses neue Wohngebiet würde zu einer weiteren Zersiedlung an den Siedlungsrändern führen und somit den Leitsätzen des FNP widersprechen. Zudem handelt es sich um eine Waldfläche.

W 8 und W 9: Diese neue Wohngebiete würden zu einer weiteren großflächigen Zersiedlung an den Siedlungsrändern führen und somit den Leitsätzen des FNP widersprechen.

W 11 Das B-Plangebiet *Naturparksiedlung* fand in der SVV keine Mehrheit. Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Zossen ist der Bereich als Wiesenbereich mit extensiver Nutzung gekennzeichnet. So sieht es auch der Landschaftsrahmenplan des Landkreises vor. Hier ist zudem der Erhalt besonders gefährdeter Pflanzenarten als Ziel für das B-Plangebiet formuliert. Für den zentralen Teil des Gebietes ist ein § 32-Biotop (geschütztes Biotop) ausgewiesen. Das korrespondiert mit der Zielvorgabe aus dem Landschaftsrahmenplan (Erhalt besonders gefährdeter Pflanzenarten). Eine Bebauung ist hier also ausgeschlossen. Zudem gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft den VEP Herrmann-Bohnstedt-Straße II, der schon seit 2000 rechtskräftig, aber bislang noch nicht realisiert ist. Auch der Umweltbericht macht naturschutzfachliche Bedenken deutlich.

W 12 Dieses Wohngebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet *Umgebung Prierowsee* an. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sollte auf diese Wohnbaufläche verzichtet werden.

W 14 Das im Vorentwurf des FNP als W 17 bezeichnete Gebiet sollte, wie im Vorentwurf des FNP (Seite 34) geschehen, den Waldbereich aussparen. Der Waldbereich ist auszugliedern und als Wald zu kennzeichnen.

W 15 Dieses bereits beschlossene neue Wohngebiet führt zu einer weiteren großflächigen Zersiedlung an den Siedlungsrändern und widerspricht somit den Leitsätzen des FNP. Dennoch ist eine Streichung nicht mehr möglich.

W 16 Das Wohngebiet würde zu einer weiteren Annäherung der bebauten Flächen zwischen Zossen und Wünsdorf-Waldstadt führen. Große Teile der Stadt Zossen z. B. Dabendorf, Zossen und Wünsdorf sind bereits heute dadurch gekennzeichnet, dass hier ein geschlossener Siedlungsraum wahrgenommen wird. Zwischen den Ortsteilen bzw. Gemeindeteilen sind dort, wo es noch möglich ist, Freiflächen freizuhalten. Ein zusammenwachsenden von Siedlungsbändern sollte unbedingt verhindert werden, damit kein gesichtsloser Siedlungsbrei entsteht. Die Stadt Zossen mit seinen Ortsteilen und Gemeindeteilen braucht Struktur und Gesicht. Letztlich bedeutet ein schonender Umgang mit den Ressourcen und den Flächen nicht weniger, sondern mehr Lebensqualität. Zossen ist nicht urban, Zossen ist mit seinen Ortsteilen eher ländlich ausgerichtet und unterscheidet sich so positiv von anderen Umlandgemeinden.

OT Kallinchen

Gut ist, dass der Campingplatz im jetzigen FNP-Entwurf nicht mehr als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Ortsbeirat und Heimatverein Kallinchen haben sich eindeutig zum Standort und zum Weiterbetrieb des Campingplatzes bekannt. Dies gilt auch für den Ausschuss KTL. Beschlüsse der SVV zur Aufgabe des Campingplatzes existieren nicht.

OT Wünsdorf

W 19 Bereits zum Vorentwurf des FNP gab es Bedenken hinsichtlich dieses Wohngebietes (damals W 23). Das Wohngebiet sollte reduziert werden. Der Wasserturm und das Kleine Haus der Offiziere sollten als Einzelobjekte wahrnehmbar bleiben und nicht in ein Wohngebiet eingebettet werden. Der Wald ist zu erhalten. Waldflächen sind für den Gebietscharakter der „Waldstadt“ wichtig.

W 23 Dieses Wohngebiet führt zu einer weiteren Zersiedlung an den Siedlungsrändern und widerspricht somit den Leitsätzen des FNP. Es sind im Nordbereich erhaltenswerte Waldflächen betroffen. Zudem ist die historische Bedeutung der denkmalgeschützten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen.

W 24 Mit dieser Planung wird Mischwald betroffen. Teilweise werden geschützte Streuobstbereiche beplant. Auf die Ausweisung dieses Wohngebietes ist zu verzichten. Zumindest sind der zentrale Mischwaldbereich und die Streuobstwiese aus der Planung herauszunehmen. Diese Forderungen ergeben sich auch aus dem Umweltbericht.

W 27 Dieses Wohngebiet sollte nur soweit berücksichtigt werden, wie es nicht im LSG liegt. Die außerhalb des LSG liegenden Bereiche (W 26 und W 27) sollten besser als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen werden. Das Wohnbaugelände wird auch im Umweltbericht als problematisch angesehen. Auch hier wird der Verzicht auf Bebauung im LSG gefordert.

W 28 Dieses geplante Wohngebiet liegt im LSG. Der Verzicht auf die Ausweisung als Wohnbaufläche würde den Bestand der Einzelbebauung nicht beeinträchtigen (vgl. auch andere Einzelhausbebauung außerhalb von gekennzeichneten Wohnbauflächen - Chausseehaus, Bereich An den Eichen oder Schwarzer Weg). Diese Empfehlung gibt auch der Umweltbericht. Somit widerspricht das Wohngebiet W 28 dem Umweltbericht.

OT Neuhof

W 30 Dieses Wohngebiet führt zu einer weiteren Zersiedlung. In Neuhof befinden sich noch genügend Bereiche für eine innerörtliche Verdichtung. Es stehen noch diverse freie Grundstücke in Neuhof zur Verfügung. Betroffen ist zudem Waldfläche.

OT Schünow

W 34 Für diese Wohnbaufläche an der Bundesstraße am Siedlungsrand müsste Wald gefährdet werden. Die Ausweisung dieser Wohnbaufläche widerspricht den Zielen des FNP.

W 35 Diese Wohnbaufläche am Siedlungsrand ist derzeit Grünland und mit Gehölzen bestockt. Die Fläche grenzt bis an die B 96. Die Ausweisung dieser Wohnbaufläche widerspricht den Zielen des FNP. Der Grünbereich, der zwischen Dabendorf und Zossen liegt wird weiter verringert. Ein zusammenwachsenden von Siedlungsbändern sollte unbedingt verhindert werden, damit kein gesichtsloser *Siedlungsbrei* entsteht.

OT Lindenbrück

Für den bewohnten Gemeindeteil Funkenmühle ist zu prüfen, ob die derzeit als Sonderbaufläche – Erholung dargestellte Bereich oder Teile dieses Bereiches - auf Grund der derzeitigen Nutzung - als Wohnbebauung ausgewiesen werden können.

Sonstige Hinweise zu Wohnbauflächen:

Die im FNP-Entwurf geplanten Wohngebiete W 34 und 35 werden im Umweltbericht nicht beurteilt. Die Beurteilung dieser Wohngebiete ist im Umweltbericht nachzuholen.

In Wünsdorf ist zwischen dem Sondergebiet S5 (Solar) und S 4 sowie dem Wohngebiet Im Eichenhain eine Wohnbaufläche als Bestand dargestellt, die bislang noch unbebaut ist. Wie begründet sich diese Darstellung?

Warum ist in Wünsdorf das Wohngebiet Waldesruh im FNP nicht als Wohngebiet dargestellt?

Mischgebiete

M 3 Das Mischgebiet im Außenbereich am Ortsrand würde landwirtschaftliche Nutzfläche versiegeln. Die Ausweisung dieses Mischgebietes widerspricht den Zielen des FNP. Zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung sollte der Offenlandbereich erhalten bleiben.

M 4 Sollte es einen Bedarf für dieses Mischgebiet geben, so ist auf einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung und auf einen Grünbereich im Norden des Mischgebietes zu achten. Gleiches gilt für den Bereich zum Friedhof. Hier ist unbedingt ein Grünstreifen (Wald) zwischen Mischgebiet und Friedhof vorzusehen.

M 5 Der Bereich des Sportplatzes in Dabendorf wird in der jetzt dargestellten Form auch südlich der Goethestraße als Mischgebiet ausgewiesen. Mit diesem Mischgebiet wird eine innerörtliche Bahnquerungsvariante für Dabendorf, wie von der Mehrheit der Dabendorfer befürwortet, behindert. Von Seiten der Verwaltungsleitung wurde angekündigt beide Bahnquerungsvarianten zu realisieren. Der vorgelegte FNP-Entwurf verhindert die Realisierung der innerörtlichen Bahnquerung. Das Mischgebiet M 5 ist zu streichen. Das Areal für die innerörtliche Bahnquerung ist als Verkehrsfläche auszuweisen.

M 8: Der Bereich an der Grundschule Wünsdorf/Sporthalle war im Vorentwurf als öffentliche ausgewiesen. Diese Zweckbestimmung gewährleistet ein störungsfreies Lernen besser als das nunmehr dargestellte Mischgebiet. Insofern ist diese Fläche wieder als öffentliches Grünland – wie bereits im FNP-Vorentwurf - auszuweisen.

M 9 Wünsdorf: Das Mischgebiet umfasst eine große Fläche. Ein neues Mischgebiet in dieser Größe an diesem Standort ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere der etwa 120 m breite Waldbereich an der B 96 sollte herausgenommen werden und als Wald dargestellt werden.

M 10 Wünsdorf: Dieses Gebiet ist derzeit Wald. Ein Bedarf, die Fläche als Mischgebiet auszuweisen, kann nicht erkannt werden. Die Fläche ist gegenüber dem Vorentwurf (M9) nochmals vergrößert worden.

M11 Wünsdorf an der Bahn.

Das Gebiet an der Chausseestraße ist derzeit Wald. Betroffen sind zudem geschützte Biotop. Auch der Umweltbericht sieht dieses Gebiet problematisch. Ein Bedarf für dieses zusätzliche Mischgebiet kann nicht erkannt werden. Das westlich hiervon dargestellte Mischgebiet ist bislang nur zu einem kleinen Teil in Nutzung. Vielmehr sollte das bestehende Einkaufszentrum (ehemals *plus*) vollständig als Mischgebiet dargestellt werden.

M 12 Neuhof: Neuzersiedlung; Bedarf ist nicht zu erkennen. Die weitere Zersiedlung durch dieses Mischgebiet widerspricht den Zielen des FNP.

Zossen/Wünsdorf:

Der neue Netto Zossen neben der Grundschule, Aldi Wünsdorf „roter Netto“ Wünsdorf etc. sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Bereiche müssten als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Gewerbliche Bauflächen

Derzeit bestehen in Zossen 105,2 ha Gewerbegebiete. Das derzeit verfügbare Potential wurde mit 26,1 ha ermittelt (24,8 %). Zuzüglich zu den 26,1 ha sollen 129,1 ha gewerblicher Bauflächen neu ausgewiesen werden. Hinzu kommen noch 31.85 ha Gewerbeflächen in Mischgebieten. Somit werden 161 ha Gewerbeflächen im FNP Entwurf zusätzlich ausgewiesen.

Mit dem bestehenden Gewerbeflächenpotential ergeben sich somit 187 ha neuer Gewerbeflächen in Zossen. Damit würden die vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb von 15 Jahren fast verdreifacht werden. Eine Begründung für diese massive Flächeninanspruchnahme wird allein mit der Fertigstellung des Flughafens BBI sowie dem geringen Gewerbesteuerhebesatz gegeben.

Diese Begründung wurde bereits im Vorentwurf zum FNP herangezogen. Im jetzigen Entwurf des FNP hat sich die Fläche für gewerbliche Nutzung – ohne Begründung - nochmals um 53 ha (!!!) erhöht.

G1: Das Gewerbegebiet würde die bisher getrennten Bereiche zwischen Nächst Neuendorf und dem Betriebsgelände von Erdtrans verbinden. Mit der Ausweisung dieses Gewerbegebietes ist ein unregelmäßiges Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein verbunden. Große Teile der Stadt Zossen z. B. Dabendorf, Zossen und Wünsdorf sind bereits heute dadurch gekennzeichnet, dass hier ein geschlossener Siedlungsraum wahrgenommen wird. Zwischen den Ortsteilen bzw. Gemeindeteilen sind dort, wo es noch möglich ist, Freiflächen freizuhalten. Ein zusammenwachsenden von Siedlungsbändern sollte unbedingt verhindert werden, damit kein gesichtsloser Siedlungsbrei entsteht. Gemäß Ziffer 4.1 *Leitbild* des FNP-Entwurfes, soll die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen weiterhin erkennbar bleiben. Die Planungen zu G1 widersprechen den Zielen des FNP erheblich. Die Zersiedelung wird begleitet durch negative ökologische und ästhetische Erscheinungen. Gegenüber dem FNP-Vorentwurf wurde die Fläche nunmehr nochmals vergrößert und bis an die Grenze des LSG herangerückt. Das Gewerbegebiet G1 ist zu streichen.

G2: Das Gewerbegebiet ist mit 61 ha zu groß ausgewiesen. Eine Erweiterung des Bestandsgebietes „Am Funkwerk“ sollte sich auf den westlichen Bereich des nördlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes G2 beschränken. Zu berücksichtigen ist, dass hier eine Waldfläche mit einer Kleingartenanlage besteht. Der derzeitige Bestand der Kleingartenanlagen am Gewerbegebiet Dabendorf ist als private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten darzustellen. Dies gilt zudem auch für den derzeitigen Bestand der Kleingartenanlagen im Bereich Krähenfichten/Märkische Straße in Dabendorf. Gegenüber dem Vorentwurf zum FNP ist diese Gewerbefläche (G2) nochmals um 33,9 ha vergrößert worden (!!!). Die Kleingartenanlage soll offensichtlich aufgegeben werden. Betroffen sind von diesem Gewerbegebiet geschützte Biotop.

Daher wird im Umweltbericht gefordert, auf die Überbauung von geschützten Biotopen sowie von wertvollen Erdniedermooren zu verzichten. Diese geschützten Biotope sollten dann nicht inselartig freigehalten werden, sondern als Biotopverbundsystem wirken können.

G3: Das Gewerbegebiet (44,3 ha!!) in Schöneiche stand bereits in Form des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 02/11 "Biogasanlage Schöneiche" auf der Tagesordnung der SVV. Der B-Plan wurde von der SVV am 16.03.2011 ohne Gegenstimme abgelehnt. Die Firma EnD-I AG plante seinerzeit in der Nachbarschaft der stillgelegten Deponie eine riesige Biogasanlage zu errichten. Geplant war eine 2,5 MWel-Anlage, für eine jährliche Substratmenge von 66.000 t/a. Das Gewerbegebiet ist zu streichen.

G 4: Die überplanten geschützte Biotope sind aus der Fläche mit jeweils genügend Pufferfläche herauszunehmen.

Sonderbauflächen

S1 Auf der 4,1 ha großen Sonderbaufläche in Glienick soll ebenfalls eine Biogasanlage errichtet werden. Hierfür liegt im Gegensatz zu der geplanten Anlage in Schöneiche bereits eine BlmschG-Genehmigung vom 18.04.2007 vor. Die Anlage sollte bereits 2008 errichtet werden. Für die Übernahme dieser Anlage in den FNP ist die Gültigkeit der BlmschG-Genehmigung zu überprüfen. Nach nunmehr 5 Jahren dürfte die nicht in Anspruch genommene Genehmigung erloschen sein. Die Sonderbaufläche ist dann zu streichen.

S 5 Die Sonderbaufläche „ehemalige Heeressportschule“ als Sonderbaufläche auszuweisen kann mitgetragen werden. Allerdings soll eine Änderung von der Zweckbestimmung Freizeit in Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Bildung/Forschung/Kultur erfolgen. Die im FNP-Vorentwurf enthaltene Formulierung „bisherige Darstellung: Sonderbaufläche (Wissenschafts-, Sport- und Gesundheitspark)“ nicht nachvollzogen werden, da ein bestandskräftiger FNP für Wünsdorf nicht existiert. Zudem werden geschützte Biotope durch die Planfläche betroffen.

S 6 Auf den südlichen Teil der Sonderbaufläche sollte verzichtet werden. Hier handelt es sich um eine Waldfläche. Die Zweckbestimmung ist ohnehin noch unbestimmt.

S 7 Die Sonderbaufläche in Neuhof am Großen Wünsdorfer See mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal - Luckenwalder Heide. Das hätte im Schutzgebietsverfahren geltend gemacht werden müssen. Gemäß Umweltbericht (hier als S8 bezeichnet) wird vorgeschlagen, auf die Sonderbaufläche zu verzichten und die Fläche als Entsiegelungspotential für Kompensationsmaßnahmen auszuweisen.

- Sportplatz an der Grundschule Wünsdorf (Martin-Luther-Straße). Der derzeit nur zum Teil nutzbare Sportplatz an der Grundschule Wünsdorf ist als Sportplatz im FNP darzustellen (Friedrich-Raue-Straße / Fontanestraße).

- Wünsdorf: Das Tierheim Zossen ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bereich des Tierheims ist als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Tierheim darzustellen.

Verkehrsflächen

V 1 Nordumfahrung Dabendorf

Die innerörtliche Bahnquerung wird gemäß der 2011 durchgeführten Bürgerbefragung von der Mehrheit der Einwohnerin und Einwohner von Dabendorf befürwortet. Von Seiten der Verwaltungsleitung wurde angekündigt beide Bahnquerungsvarianten zu realisieren. Der vorgelegte FNP-Entwurf verhindert die Realisierung der innerörtlichen Bahnquerung. Daher ist die innerörtliche Bahnquerungsvariante in Dabendorf im FNP darzustellen.

Hierfür muss das Mischgebiet M 5 gestrichen werden. Stattdessen ist eine zusätzliche Verkehrsfläche für die innerörtliche Bahnquerung darzustellen.

V2 Bahnquerung Nächst Neuendorf im Bereich des Autohauses Markwardt/Kaufland/Erdtrans (B246). Die Bahnquerungsvariante V 2 ist zu streichen. Die Bahnquerung ist im Bereich der derzeitigen Bahnquerung der B 246 als Tunnelvariante zu realisieren. Diese Bahnquerungsvariante ist im FNP zu berücksichtigen.

Die Zuwegung zum Schießplatz Wünsdorf ist nicht als Verkehrsstraße zu kennzeichnen (gelb), sondern als Waldweg. Es gibt keine Begründung und keine Grundlage dafür, dass es bei dem Waldweg um eine überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße handeln soll.

Die genehmigungsrechtliche Situation des Schießplatzes Wünsdorf ist zu prüfen. Die Fläche ist im FNP als Wald darzustellen.

Neuhof: Im Vorentwurf des FNP ist die beschlossene Bahnquerungsvariante Neuhof nicht berücksichtigt. Der FNP muss die vorliegende Bahnquerungsplanung berücksichtigen.

Die auf Seite 80 des FNP aufgestellte Behauptung, die Nordumfahrung minimiert die Verkehrsbelastung im Siedlungsbereich Dabendorf und damit auch den des Schulstandortes Dabendorf, ist nicht belegt und ist daher zu streichen. Vielmehr ist auch der Textteil dahingehend zu ergänzen, dass eine Bürgerbefragung sich für die innerörtliche Bahnquerung ausgesprochen hat.

Bei der Darstellung der Planungen zum Straßenverkehr (Ziffer 4.8.2) fehlt eine Aussage darüber, wie die Bahnquerung der Luckenwalder Straße / Thomas-Müntzer-Straße (L791) erfolgen soll.

Windkraftanlagen:

Die Stadtverordnetenversammlung votierte am 3.11.2010 für den Antrag zur planerischen Steuerung von Windenergieanlagen im Zossener Stadtgebiet (Vorlage: 091/10). Damit sollte ein sachlicher Teilflächennutzungsplan Wind aufgestellt werden. Ursprünglich sollte die planerische Steuerung von Windenergieanlagen im Zossener Stadtgebiet in Form eines sachlichen Teil-FNP „Windenergienutzung“ vorgenommen werden. Nun ist dieses Thema in den FNP integriert. Diese Verfahrensweise wird kritisch gesehen. Klagen gegen die Ausweisung des Windeignungsgebietes im FNP könnten somit den gesamten FNP kippen. Zudem sollte eine breite Diskussion über die harten und weichen Tabuzonen und über die Entwicklungsziele der Stadt (z. B. hinsichtlich des Tourismus) mit allen Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt geführt werden. Hierbei sollten die Ortsbeiräte und Fachausschüsse intensiv einbezogen werden.

Bei den Windeignungsflächen hatte das Planungsbüro zunächst 598,5 ha Potentialfläche im Stadtgebiet ermittelt. Dieser FNP Teilplan „Windenergie“ ging dann in den Sommerferien, ab 02. Juli 2013 für 6 Wochen, in die Offenlage (Beschluss der SVV vom 12. Juni 2013). Damit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In dieser Zeit wurden parallel die Behörden über den Ergebnisstand der ermittelten Eignungsgebiete für die Windenergieanlagen informiert und zur Abgabe von Stellungnahmen gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden den Stadtverordneten vorenthalten. Eine Abwägung fand nicht statt. Beispielsweise gab es Vorschläge für die Erarbeitung weiterer weicher Tabuzonen.

Z.B.

- Räume mit Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis;
- Vorbehaltsgebiete für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung
- Bereiche mit hoher und sehr hoher Ausprägung der kleinräumigen visuellen Erlebnisqualität
- Abstandszonen zu Wanderwegen
- Pufferzonen zu Gewässern (bspw. besteht in Mecklenburg-Vorpommern ein Mindestabstand zwischen Windeignungsgebieten und Ufern an Gewässern von 1.000 m).
um nur einige wenige Ansätze aufzuzählen.

Dennoch hat die Stadtverwaltung eine Beschlussvorlage zu Windeignungsgebieten vorgelegt und beschließen lassen. Diese Vorlage wurde dann im Bauausschuss nochmals verändert. Eine fachlich nachvollziehbare Begründung fehlt hingegen. Die gewählte Verfahrensweise wird als nicht rechtssicher eingeschätzt. Zudem befinden sich die nun ausgewiesenen beiden Windeignungsflächen bei Wünsdorf/Lindenbrück im Wald.

Sonstige Hinweise:

- Die Flächenbezeichnungen aus dem FNP sind nicht alle identisch mit den Flächenbezeichnungen des Umweltberichtes.
- Denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen: Hier fehlt beispielsweise die Darstellung der Innenstadt (wie im bislang gültigen FNP); die Darstellung des Nottekanals, der KME und die Darstellung der ehemaligen kaiserlichen Schießanlage in Wünsdorf.
- Die Grünflächenplanung (Ziffer 4.10) ist zu unkonkret. Es fehlt beispielsweise eine Aussage in welchen künftig zu erweiternden Grenzen der Stadtpark in Verbindung zum Nottekanal und den Denkmälern (auch unter Einbeziehung des Nottehafens und des Örtelufers) eine Entwicklung erfolgen soll. Eine Aussage zur sogenannten Verschönerung geraderüber vom Sportplatz in der Thomas-Müntzer Str. fehlt ebenfalls. Der in der Überschrift des Kapitels 4.10.3 angedeutete Gedanke eines Grünzuges in der Achse Dabendorf- Zossen ist nicht durch Maßnahmen unterlegt.
- Die Fahrradfreundlichkeit der Stadt muss entschieden erhöht werden. Dies sollte im FNP berücksichtigt werden.
- Entsprechend der bevorstehenden Bevölkerungsentwicklung sind ausreichende Flächen für Gemeinbedarfsmöglichkeiten zu sichern.

Carsten Preuß