

Stadt Ludwigsfelde



12. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde

- Änderung -

Stand: 01.08.2018

Stadt Ludwigsfelde
Stabsstelle Bauleitplanung
Telefon: 03378 / 827-216
kirsten.boes@Ludwigsfelde.de

SPATH | NAGEL
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | UND STADTFORSCHUNG
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
email@spathnagel.de

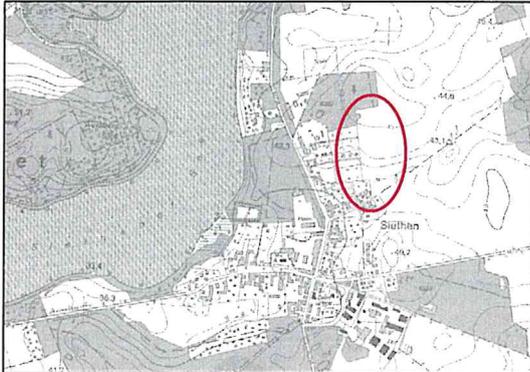


- 1. FNP-Änderung ■
- 2. Begründung ■
- 3. Umweltbericht ■

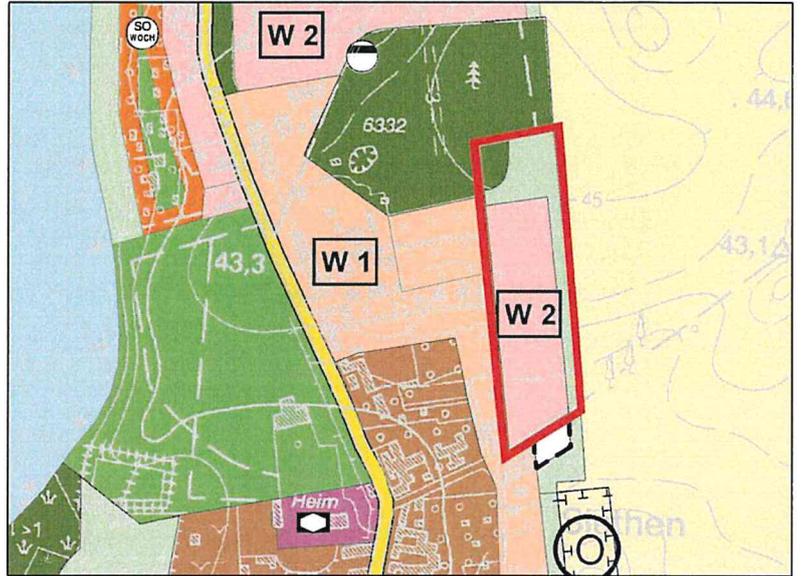
Änderungsbereich

Vorderste Hohe

Ortsteil Siethen



Lage im Stadtgebiet Maßstab 1:25.000



Änderung der FNP-Darstellung

M 1: 7.500

Legende

Bauflächen

- Wohnbaufläche W1, GFZ bis 0,3
- Wohnbaufläche W2, GFZ von 0,3 bis 0,5
- Gemischte Baufläche
- Sonderbaufläche/mit hohem Grünanteil
- Wochenendhausgebiet

Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsfläche
- Sozialeinrichtung

Freiflächen, Wasserflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Wald
- Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Streuobstwiese

- Wasserfläche

Verkehr

- Strassenhauptnetz

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

- Abwasser (nachrichtlich)

Von der Darstellung ausgenommene Flächen

- Ausgenommene Flächen (gemäß §6 Abs. 3 BauGB)

Sonstiges

- Änderungsbereich



zum Bescheid vom 12. Dezember 2018

80.05.18

i.A. Lauer J



Verfahrensvermerke

- 1. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde wurde am 15.11.2016 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 13.05.2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

- 2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.05.2017 den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der Fassung vom 20.04.2017 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Ludwigsfelde, 13.05.2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

- 3. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 14.06.2017 bis einschließlich 17.07.2017 während folgender Zeiten

Montag	von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.06.2017 im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 13.05.2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

- 4. Die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 11.09.2018 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 13.05.2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

- 5. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 11.09.2018 in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 01.08.2018 gefasst. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Ludwigsfelde, 13.05.2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)



6. Genehmigung des von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 11.09.2018 festgestellten Flächennutzungsplans vom 01.08.2018 (AZ 30.05.18).

Ludwigsfelde, 16.05.2019
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. J.
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

7. Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 12. Änderung, wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 16.05.2019
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. J.
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

8. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 12. Änderung, sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.05.2019 im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Flächennutzungsplan ist am 28.05.2019 wirksam geworden.

Ludwigsfelde, 04.06.2019
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. J.
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

11. Als Kartengrundlage wurden verwendet:

TK 10 3745 - SO Ludwigsfelde NW, 1. Auflage 1993

Herausgeber:
LGB Brandenburg



Stadt Ludwigsfelde



12. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde

- Begründung & Umweltbericht -

Stand: 01.08.2018

Stadt Ludwigsfelde
Stabsstelle Bauleitplanung
Telefon: 03378 / 827-216
kirsten.boes@Ludwigsfelde.de

SPATH|NAGEL
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | UND STADTFORSCHUNG
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
email@spathnagel.de



1. FNP-Änderung ■
2. Begründung ■
3. Umweltbericht ■

Änderungsbereich

Vorderste Hohe

Ortsteil Siethen

2.1 Einführung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Plandokument, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist.

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde (FNP) wurde am 30.10.2001 rechtswirksam, die 1. Änderung und Ergänzung am 11.07.2006. Danach erfolgten mehrere Änderungen in Teilbereichen (3. Änderung rechtswirksam am 15.05.2012, 2. Änderung rechtswirksam am 29.01.2013, 4. Änderung rechtswirksam am 09.04.2013, 6. Änderung rechtswirksam am 28.01.2014, 7. Änderung rechtswirksam am 08.12.2015, 8. Änderung rechtswirksam am 26.09.2017). Das Verfahren zur 5. Änderung wurde abgebrochen. Die 9., 10., 11., 13. und 14. Änderungen befinden sich derzeit im Verfahren. Der Änderungsbereich der vorliegenden 12. Änderung ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

Mit der im Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde veröffentlichten Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ vom 22.05.2018 ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.2 Bisherige Darstellung im FNP

Der Änderungsbereich der 12. FNP-Änderung liegt im Ortsteil Siethen nördlich des Berliner Weges und am östlichen Ende der Birkengasse. Der Änderungsbereich wird im Norden durch Wald, im Osten durch eine Landwirtschaftsfläche, im Süden durch Grün- und Wohnbauflächen (W1) und im Westen durch eine Wohnbaufläche (W1) begrenzt. Bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes 2001 war für den Änderungsbereich bereits eine Siedlungsentwicklung von der Stadt Ludwigsfelde vorgesehen; der Änderungsbereich wurde aufgrund fehlender landesplanerischer Voraussetzungen jedoch von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2001 ausgenommen. Im derzeit rechtswirksamen FNP, 1. Änderung und Ergänzung (rechtswirksam seit 11.07.2006), wird für den Änderungsbereich daher eine weiße Fläche ausgewiesen. Demnach liegt de facto für einen Großteil des Änderungsbereichs keine kommunale Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vor. Nördlich und östlich angrenzend der von der Genehmigung ausgenommenen Fläche wird eine private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes dargestellt.

2.3 Anlass, Ziel und Inhalte der Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“. Dem Bebauungsplan Nr. 34 liegt das konkretisierte Vorhaben des Eigentümers zu Grunde, im Plangebiet Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern entsprechend der Art, Nutzung und Bauweise der näheren Umgebung bereitzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 34 erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung zwischenzeitlich Rechtswirksamkeit, die geplante Wohnbebauung ist daher bereits zulässig. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung für einen Teil des Änderungsbereichs geschaffen werden.

Die Lage und Ausdehnung des Änderungsbereichs ermöglicht eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils Siethen an seinem östlichen Ortsrand. Dem Ortsteil werden dadurch Potenziale zur Eigenentwicklung geschaffen, die innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen nur noch in begrenztem Umfang vorhanden sind. Dazu soll der Teilbereich, der bisher von den Darstellungen des FNPs ausgenommen war, künftig überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ ist ein etwa 0,9 ha großer Bereich nördlich des Berliner Weges als Wohnbaufläche (W2) ausgewiesen. Aufgrund der Generalisierung des FNPs werden die in dem Bebauungsplan Nr. 34 im Westen festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ im FNP in die Darstellung der Wohnbauflächen mit einbezogen. Im Norden soll ein hier vorhandenes Waldgebiet entsprechend des Bestandes in die Darstellung übernommen werden, die übrige Fläche im Norden und ein privater Grünzug zur Begrünung des Siedlungsrandes zur offenen Landschaft hin werden als private Grünflächen dargestellt.



Die Fläche südlich des Berliner Weges, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 34 „Vorderste Höhe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ ist, wird weiterhin als weiße Fläche dargestellt. Eine Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen an dem Standort Siethen ist nur noch im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (ZEO) gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B möglich (siehe unten Kap. 2.4). Die noch verfügbare zusätzliche Entwicklungsoption wird vollständig für den Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Höhe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ in Anspruch genommen, so dass eine Entwicklung der Fläche südlich des Berliner Weges als Wohnbaufläche derzeit nicht möglich ist. Ziel der Stadt Ludwigsfelde ist jedoch weiterhin eine Nutzung dieser Fläche für den Wohnungsbau, da die Grundstücke südlich und nördlich der Berliner Weges über diesen gut erschlossen sind und nicht erst unter hohem infrastrukturellem Aufwand erschlossen werden müssen. Da derzeit durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) ein neuer Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erarbeitet wird, der ggf. die beabsichtigte Nutzung der Grundstücke südlich des Berliner Weges als Wohnbaufläche ermöglichen wird, soll die Festlegung der Art der Bodennutzung für diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

2.4 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Regionalplanung

Landesplanung

Für den Änderungsbereich sind die Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 4.1, 4.2 und 4.5 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B) relevant:

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird die Stadt Ludwigsfelde gemäß Grundsatz 2.9 als Mittelzentrum aufgeführt, in dem sich gemäß Grundsatz 2.10 die Siedlungsfunktionen konzentrieren sollen.

Gemäß § 5 LEPro 2007 (Siedlungsentwicklung):

- soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (Abs. 1),
- soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (mit Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Brachflächen) (Abs. 2),
- sollen verkehrssparsame Siedlungsstrukturen und eine gute Erschließung durch den schienengebundenen Personennahverkehr angestrebt werden (Abs. 3).

Nach dem Grundsatz 4.1 des LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel 4.2 sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden.

Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B ist in Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (ZEO) möglich.

Gemäß § 6 LEPro 2007 (Freiraumentwicklung) sollen die Inanspruchnahme des Freiraums vermieden, die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP B-B soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Ludwigsfelde und außerhalb des Freiraumbundes. Bei der Fläche handelt es sich im Wesentlichen um eine bestehende Landwirtschaftsfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs am Berliner Weg befinden sich bereits bebaute Wohngrundstücke. Im Süden und Westen schließt der Änderungsbereich an bestehende Siedlungsflächen an. Im Norden befindet sich eine kleinere Waldfläche, jenseits davon liegt ein weitgehend fertig gestelltes neues Einfamilienhausgebiet. Zusammenhängende Freiräume werden durch den Änderungsbereich nicht durchschnitten. Der Ortskern von Siethen befindet sich in etwa 380 m bis 600 m Fußwegentfernung, der Änderungsbereich liegt somit dichter am Ortskern als das Neubaugebiet „Seestücke“ im Norden von Siethen. Der Bahnhof Ludwigsfelde kann über die örtlichen Buslinien erreicht werden (siehe Kapitel 2.4 Verkehrserschließung). Grundlegende Versorgungseinrichtungen sind im Ortsteil Siethen vorhanden und können den durch den Bau von einigen Einfamilienhäusern entstehen-



den zusätzlichen Bedarf abdecken. Somit wird dem § 5 LEPro 2007 und Grundsatz 4.1 LEP B-B teilweise und dem Ziel 4.2. LEP B-B ganz entsprochen.

Der Änderungsbereich soll erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ein in den 1990er Jahren durch die damalige Gemeinde Siethen eingeleitetes Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einer stärker verdichteten Bebauung wurde nicht zum Abschluss gebracht. Der Änderungsbereich wurde aufgrund fehlender landesplanerischer Voraussetzungen von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2001 ausgenommen. Aufgrund der Lage am Ortsrand außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung kann nicht von einem Vorhaben der Innenentwicklung ausgegangen werden, es handelt sich bei den Flächen - mit Ausnahme der bestehenden Wohngrundstücke am Berliner Weg - um Außenbereichsflächen. Somit ist eine Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen an diesem Standort nur im Rahmen der ZEO gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B möglich. In Absprache mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung wurde bezüglich der zusätzlichen Entwicklungsoption (ZEO) für die Stadt Ludwigsfelde folgende Sachlage festgestellt:

Einwohnerzahl außerhalb Gestaltungsraum Siedlung am 31.12.2008	3.284
ZEO gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B	1,7 ha
Inanspruchnahme seit 2008 durch BP Nr. 20 „Wohngebiet an der alten B 101“, OT Löwenbruch	0,8 ha
noch verfügbar	0,9 ha

Diese noch verfügbare ZEO soll für den Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ in Anspruch genommen werden. Dies betrifft die neu geplanten Wohnbauflächen, die sich nördlich der bestehenden Wohngrundstücke am Berliner Weg anschließen.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), seit dem 16.6.2006 rechtskräftig, ist als sachlicher und räumlicher Teilplan des LEP B-B weiterhin gültig. Der LEP FS setzt Planungszonen zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung sowie zur Bauhöhenbeschränkung fest, die weite Teile des östlichen Stadtgebiets von Ludwigsfelde betreffen. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Planungszonen und unterliegt diesen Beschränkungen nicht.

Regionalplanung

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Gemäß Grundsatz G 2.1.1 sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Die Siedlungsentwicklung soll dadurch stärker auf die technisch bereits erschlossenen, mit täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen ausgestatteten Flächen konzentriert werden, um deren Lagegunst besser zu nutzen, die Innenentwicklung zu fördern und die Inanspruchnahme von Freiräumen zu verringern.

Eine Siedlungsentwicklung außerhalb dieser Vorzugsräume Siedlung sind nur innerhalb des Siedlungsbestandes sowie im Rahmen der Innenentwicklung oder der ZEO gemäß LEP-B-B möglich. Der Regionalplan verweist dabei ausdrücklich auf die Regelungen des LEP B-B, der bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung auf den Vorrang der Innenentwicklung (Festlegungen 4.1 und 4.5 Abs. 1 LEP B-B) und auf den Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Festlegung 4.2 LEP B-B) abzielt.

Für den Änderungsbereich sind in der Festlegungskarte der Satzung des Regionalplans keine zeichnerischen Darstellungen enthalten. Da das Vorhaben außerhalb eines Vorzugsraums Siedlung liegt, weicht die FNP-Änderung von dem Grundsatz G 2.1.1 des Regionalplans ab. Eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubaufflächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist dadurch nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der vorgenannten Abwägung zugunsten des Vorzugsraums Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt werden kann.

Im vorliegenden Fall dienen die FNP-Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ der Eigenentwicklung des Ortsteils Siethen, für den innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen nur noch in begrenztem Umfang Wohnbaupotenziale vorhanden sind. Für solche Fälle ist die ZEO gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B vorgesehen.

Die Fläche am östlichen Ortsrand des Ortsteils Siethen eignet sich aufgrund der südlich und westlich angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke sowie des nördlich, jenseits des Waldes bestehenden Siedlungsflächen gut für eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils an dieser Stelle. Die Fläche wird schon seit längerem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.



Der Änderungsbereich ist über den Berliner Weg gut erschlossen und muss nicht erst unter hohem infrastrukturellem Aufwand erschlossen werden. Der Berliner Weg bedarf ohnehin, also auch ohne das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“, eines Ausbaus in näherer Zukunft.

Die Verkehrsanbindung ist darüber hinaus gut. Der Berliner Weg führt unmittelbar ins Zentrum des Ortsteils Siethen. Von hier aus verkehrt eine Buslinie in die Kernstadt Ludwigsfelde. Die Häufigkeit dieser Verbindung ist noch nicht befriedigend. Die Stadt Ludwigsfelde bemüht sich derzeit um eine bessere ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt Ludwigsfelde. Die Anbindung an den Berliner Autobahn-Außenring A 10 liegt etwa 1,2 km nördlich des Siedlungsbereichs des Ortsteils Siethen.

Die Entfernung des Änderungsbereichs zu den Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet Ludwigsfelde liegen in ca. 4 bis 5 km Entfernung und können mit dem ÖPNV oder per Fahrrad erreicht werden. Das Rathaus Ludwigsfelde liegt in ca. 4,9 km Entfernung. Die nächst gelegenen Schulen an der Ernst-Thälmann-Straße im südwestlichen Teil des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Ludwigsfelde liegen ca. 4,2 km vom Plangebiet entfernt. Im Ortsteil Siethen selber befinden sich eine Kindertagesstätte in ca. 400 m Entfernung und zwei große Flächen für Sport- und Freizeitaktivitäten in ca. 800 m Entfernung.

Alternativen für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Ludwigsfelde" können nicht dem Ziel der Eigenentwicklung des Ortsteils Siethen dienen, da sich alle Alternativstandorte außerhalb des Ortsteils befinden. Eine maßvolle Eigenentwicklung trägt jedoch zur Stärkung des örtlichen Zusammenlebens bei.

Der allgemeine Zuzug nach Ludwigsfelde wird durch die Ermöglichung von 20 zusätzlichen Einfamilienhäusern im Ortsteil Siethen nicht in diesen Ortsteil gelenkt. Durch die Entwicklung großflächiger neuer Wohngebiete in der Ahrensdorfer Heide und der ehemaligen Kaserne Neckarstraße sowie durch Vorhaben in der Kernstadt Ludwigsfelde wird dieser Zuzug auf Vorhaben im Vorzugsraum Siedlung konzentriert.

Die voranstehend beschriebenen Sachverhalte begründen die Berechtigung einer Abweichung vom Ziel, die Siedlungsentwicklung auf den festgelegten Vorzugsraum Siedlung der Stadt Ludwigsfelde zu konzentrieren.

Durch die vollständige Ausnutzung der noch verfügbaren Flächen der ZEO gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B werden sich zukünftige Planungen der Gemeinde Ludwigsfelde weitgehend auf die Nutzung noch unbebauter und gut erschlossener Grundstücke innerhalb des Vorzugsraums Siedlung beziehen.

2.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Durch die bauleitplanerischen Ordnungsmaßnahmen werden zur Verwirklichung neuer Wohnpotenziale gemäß der angestrebten Stärkung der Eigenentwicklung neue Bauflächen dargestellt. Zwar erfolgt diese Änderung unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, jedoch handelt es sich dabei um Flächen, die im Sinne der Vorbehaltung bisher von den Darstellungen des FNP-Gesamtplans ausgenommen waren, sodass keine Flächen bauleitplanerisch gesicherter Nutzungen oder gar besonders schützenswerter/schutzbedürftiger Art beschnitten oder umgewandelt werden und somit verloren gehen.

Ferner bleiben der bestehende Siedlungs- und Frei-/Grünflächenverbund bestehen und werden überdies durch die Ausweisung/Erweiterung und Festlegung neuer Bau- und Grünflächen im Sinne der Ortsabrundung gestärkt und bauleitplanerisch gesichert. Die Erweiterung der privaten Grünflächen am östlichen und nördlichen Ortsrand stellt dabei eine qualitative Aufwertung der Bestandsflächen dar. Die Bestandsflächen sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich, jedoch durch eine geringe ökologische Wertigkeit, geprägt. Folglich sind auch in Betrachtung des geringen Umfangs und Dichte der zusätzlich darzustellenden Wohnbauflächen wesentliche ökologische Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der Erweiterung der Ortsabrundenden privaten Grünflächen steht eine Erhöhung der möglichen versiegelten Flächen gegenüber. Die dadurch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ in etwa zur Hälfte innerhalb des Plangebietes geregelt. Darüber hinaus werden weitere externe Ausgleichsmaßnahmen im westlich gelegenen Ortsteil Jütchendorf (Anlage einer Streuobstwiese) gesichert

Die übergeordneten Ziele und Leitlinien der Flächennutzungsplanung in Ludwigsfelde bleiben durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans unberührt.



2.6 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 15.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst.

Die frühzeitige Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23. Februar 2017 im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01. Februar 2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Inhalte der 12. FNP-Änderung unterrichtet und um Äußerung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Änderungsbereich um die Fläche südlich des Berliner Weges verkleinert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.06.2017 bis einschließlich 17.07.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Juni 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, bis zum 12. Juli 2017 eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634) wird das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung des BauGB vom 20. Oktober 2015 fortgesetzt.

2.7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



3.1 Bisherige Darstellung im FNP, Ziele und Inhalte der Änderung

siehe Kapitel 1. FNP-Änderung und Kapitel 2. Begründung

3.2 Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

Der Umfang und Inhalt der im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführenden Umweltprüfung ergibt sich aus § 1, § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB. Danach soll die Flächennutzungsplanung „... eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (...), gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a BauGB in diesem Umweltbericht dargelegt.

Weitere Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes und dem gesetzlichen Biotopschutz erfolgt unter Punkt 3.5 sowie (detaillierter) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplans Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“). Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung findet sich im Punkt 6.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“. Die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den Landschaftsplan Ludwigsfelde konkretisiert (s.u.). Schutzgebiete wie das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal – Beelitzer Sander oder Naturpark Nuthe – Nieplitz liegen nicht im Änderungsbereich.

Trinkwasserschutz zonen des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde sind ebenfalls nicht betroffen.

Sonstige Ziele des Umweltschutzes werden u.a. durch Fachgesetze des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und des Bodenschutzes formuliert.

3.3 Teilbereichrelevante Ziele des Landschaftsplans

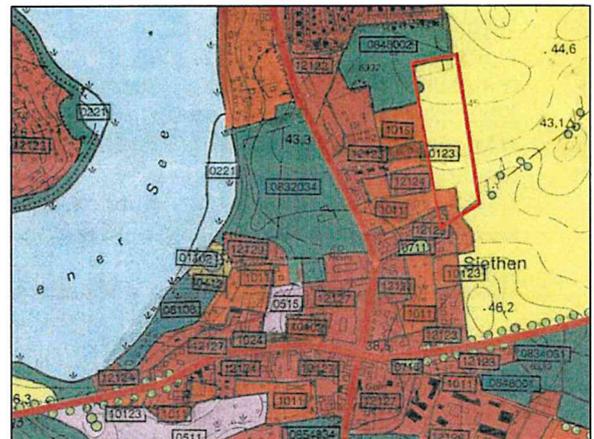
Das ursprüngliche Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sah für die von der FNP-Änderung betroffenen Flächen eine ‚Standortverträgliche Ackernutzung‘ vor. Parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan entsprechend der geänderten Planungsabsicht für den Änderungsbereich fortgeschrieben (6. Fortschreibung als räumlicher Teilplan). Die Überarbeitung des Entwicklungskonzepts des Landschaftsplanes sieht für den betroffenen Bereich überwiegend eine Darstellung als Wohn- und Mischbaufläche vor. Im Norden der Siedlungserweiterung ist zum Wald eine private Grünfläche geplant, auf der eine Fläche zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Nutzungsextensivierung) und Maßnahmen zum Artenschutz vorgesehen sind. Zudem ist der östliche Siedlungsrand einzugrünen. Darüber hinaus wird eine im Rahmen der Bebauungsplanung gesicherte Ausgleichsmaßnahme im Ortsteil Jütchendorf (Anlage einer Streuobstwiese) im Landschaftsplan ebenfalls als Fläche zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt (ohne Abbildung). Die beiden Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft haben jeweils eine Flächengröße, die unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes liegt (weniger als 0,5 ha) und werden daher nicht in die Darstellung des FNP übernommen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die Konfliktanalyse wurden im Rahmen der 6. Fortschreibung des Landschaftsplanes angepasst.

- 1. FNP-Änderung ■
- 2. Begründung ■
- 3. Umweltbericht ■

Änderungsbereich

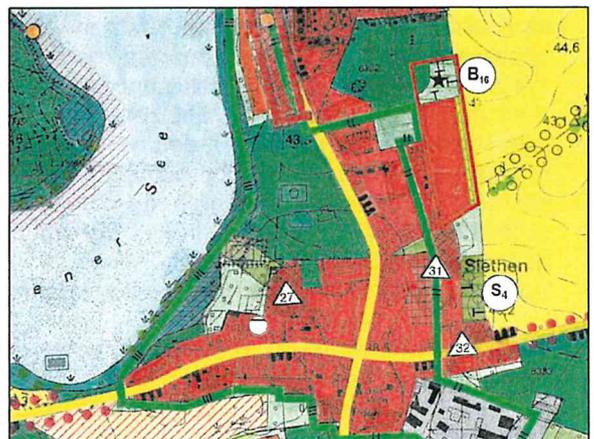
Vorderste Hohe

Ortsteil Siethen



Landschaftsplan 2001, Biotoptypen

M: 1:10.000



Geändertes Entwicklungskonzept
Stand 6. Fortschreibung als räumlicher Teilplan

M: 1:10.000



3.4 Schutzgutbezogene Ausgangssituation

- **Boden:** Braunerden aus sandigem Substrat (Fein- bis Mittelsand), a. 30-40 cm mächtiger, humoser Oberboden, anthropogen überprägt (geringe bis mittlere Bedeutung)
- **Luft und Klima:** Gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet aufgrund fehlender Bebauung und der Randlage zur freien Landschaft (Siethener See, Landwirtschafts- und Waldflächen) (mittlere Bedeutung)
- **Biototypen:** Ackerbrache dominierend, sonst. dörfliches Garten- und Siedlungsbiotop, nördlich angrenzende Waldflächen (mittlere Bedeutung)
- **Tiere:** ubiquistische Arten der Bodenfauna, Nutzung als Teillebensraum (Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten siedelnden Arten, bodenbrütende Vogelarten sind nicht sicher auszuschließen
- **Wasser:** Grundwasserhaushalt, mit Ausnahme der wenigen versiegelten Flächen, weitgehend ungestört; Verunreinigungen sind nicht zu erwarten, jedoch mittelmäßige Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen (Hauptgefährdungsursache: ackerbauliche Nutzung)
- **Landschaftsbild:** intensiv genutzte Agrarlandschaft am Dorfrand, regionaltypischer Übergang vom Siedlungsbereich zur landwirtschaftlich geprägten Landschaft, jedoch in Teilen fehlende Ordnung und Begrünung des Siedlungsrandes (mittlere Bedeutung)
- **Mensch:** gute lufthygienische Situation, keine erheblichen Lärmimmissionen, intensiv genutzte Ackerflächen, nur bedingte freiräumliche Erholungsnutzung

3.5 Besonderer Artenschutz und gesetzlich geschützte Biotope

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes und im Hinblick auf (größere) geschützte Biotope ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Darstellungen grundsätzlich mit den diesbezüglichen Schutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar sind.

Die im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen haben keine unmittelbaren relevanten Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz. Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ wurde eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass für die Ackerbrache im Änderungsbereich überwiegend von einer Nutzung als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten (Hausgärten und Gehölzbestand) siedelnden Arten ausgegangen werden kann. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen. Eine Nutzung der überplanten Ackerflächen durch bodenbrütende Vogelarten (insbesondere die Feldlerche) konnte in der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse nicht sicher ausgeschlossen werden, auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung und die Struktur der Umgebung (Vergrämungseffekte durch die angrenzende Wohnbebauung) gegen eine Brut im Vorhabengebiet spricht.

Vorkommen von Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Geht man in einer Worst-Case-Betrachtung von einer Nutzung des Ackers als Fortpflanzungsstätte aus, so sind neben der Überbauung auch die Vegrämungseffekte durch das geplante Wohngebiet (Geräuschemissionen infolge der Gartennutzung, Haustiere) zu berücksichtigen. Zerschneidungseffekte durch die geplanten Gebäude werden hingegen allenfalls in geringem Umfang auftreten. Die betroffenen östlich angrenzenden Ackerflächen sind auch nach der Verwirklichung des Vorhabens weiterhin gut erreichbar. Zudem besteht auch ohne das Vorhaben durch die bestehenden Siedlungsflächen im Westen bereits jetzt eine Barriere für diverse Artengruppen.

Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtern wird: da sich im unmittelbaren Umfeld diverse Gartengrundstücke mit Baumpflanzungen, offene Ackerflächen und Waldgebiete befinden, sind ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die wohnungsbezogenen Freiflächen, die Gegenstand von Pflanzbindungen sind, neue Habitate. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten.

Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren sind im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz gesichert. Dazu gehören:

- die Neuschaffung von Habitataufwertungsstrukturen im Norden des Änderungsbereiches,
- die Neuanlage von Heckenstrukturen zur Schaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter im Norden des Änderungsbereiches.

Durch diese Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollen Verstöße gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes vermieden werden.



3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Änderung, Eingriffsermittlung

Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil an versiegelten Flächen um ca. 0,76 ha zunehmen. Somit und aufgrund des voraussichtlich hohen anthropogenen Einflusses sind erhebliche Beeinträchtigungen der derzeitigen Bodenfunktionen zu erwarten (Erliegen des Bodenlebens unter den versiegelten Flächen, Eingriff in die Bodenhorizonte etc.). Dem gegenüber ist von einer Verbesserung der Grundwasserbelastung aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (Hauptgefährdungsursache) auszugehen. Auch sollte sich die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen des Brandenburgischen Wassergesetzes, anfallendes Regenwasser möglichst im Plangebiet zu versickern, trotz der erhöhten Versiegelungsrate nicht wesentlich verschlechtern.

Aufgrund der Nähe zur offenen Landschaft und der Begrünung des Plangebiets bleiben die bioklimatischen Bedingungen innerhalb des Geltungsbereichs günstig. So sind die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima und den Luftschadstoffeintrag als unerheblich einzuschätzen.

In Folge der geplanten umfassenden Nutzungsänderung und Bebauung des Geländes ist bei Umsetzung der Planung mit der weitgehenden Beseitigung der aktuell vorhandenen Biotopstrukturen zu rechnen. Jedoch sind für die Biotope des Gebiets keine erheblichen Verschlechterungen zu erwarten, da die derzeitigen Biotopstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe Wertigkeit besitzen. Im Gegenteil ist durch den neu anzulegenden Gehölzstreifen am östlichen Rand des Plangebiets dort und durch die weiteren o. g. Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen mit einer Verbesserung der ökologischen Situation und einer gewissen Aufwertung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Da, wie bereits erwähnt, keine schützenswerten Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet und seinem Umfeld vorhanden sind, sind hier ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen Eingriffe nicht erfolgen, somit ist grundsätzlich von einem Fortbestand der heutigen Situation auszugehen. Die betroffene Ackerfläche wird sich, sollte eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiterhin ausbleiben, zu einer ruderalen Staudenflur entwickeln.

3.7 Vermeidung, Minderung, und Ausgleich / Ersatz

Die durch die Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffe sind im Hinblick auf den Geltungsbereich und die Darstellungstiefe des FNP in der Gesamtbetrachtung nur geringfügig. Da der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ bereits interne und externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Umwandlung von Acker in extensives Grünland innerhalb des Änderungsbereiches, Anlage einer Streuobstwiese im Ortsteil Jütchendorf) vorsieht, ist die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ersatz auf FNP-Ebene daher nicht erforderlich. Die geplante externe Anpflanzung der Streuobstwiese (ca. 0,5 ha) befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Nuthetal- Beelitzer Sander“. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Schutzzweck des LSG, es bedarf daher keiner gesonderten naturschutzrechtlichen Entscheidung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ wird zum Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung um ca. 0,76 ha eine intensive Begrünung mit Bäumen und Hecken festgesetzt. Dadurch kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes etwa die Hälfte der zusätzlichen Versiegelung ausgeglichen werden. Aus naturschutzfachlichen Gründen müssen alle festgesetzten Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Arten erfolgen. Weitere vorgesehene umfangreiche Festsetzungen zur Größe, Höhe und Gestaltung der Gebäude sowie durch die oben genannten Bindungen zur Begrünung vermeiden eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die nach dem besonderen Artenschutzrecht erforderliche Maßnahme für Bodenbrüter der Offenlandschaften (vgl. Kap. 3.5) auf Ackerflächen kann neben dem Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auch Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgleichen, wenn als Maßnahme die Umwandlung von Acker in extensives Grünland erfolgt.

Als weitere externe Ausgleichsmaßnahme bzw. Ersatzmaßnahme zum Eingriff in das Schutzgut Boden ist die Herstellung einer Streuobstwiese mit einer Größe von knapp 0,5 ha auf einer derzeitigen Ackerfläche unmittelbar südlich des Ortsteils Jütchendorf vertraglich festgesetzt. Geeignete Entsiegelungsflächen konnten hingegen in der Gemeinde Ludwigsfelde nicht gefunden werden.



3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde wurden Flächen für die Siedlungserweiterung des Ortsteils Siethen am jetzigen Standort vorgesehen, die jedoch von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurden. Die Stadt Ludwigsfelde hat jedoch weiterhin an dieser Planung festgehalten und daher die Fläche nicht als Freifläche in der FNP-Darstellung übernommen.

Die im Rahmen der Aufstellung des FNPs erarbeiteten Standortvorschläge sowie Alternativflächen wurden nach ihrer Umweltverträglichkeit überprüft. Dabei wurden vorrangig innerörtlich oder an gewachsenen Ortsrändern gelegene Areale als Entwicklungsflächen für Wohnen festgesetzt, um an bestehende Infrastrukturen anzubinden und eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Der jetzige Standort wurde dabei als geeignete Fläche für eine Siedlungsentwicklung im Ortsteil Siethen identifiziert.

Es wurden die Möglichkeiten innerörtlicher Nachverdichtungen und andere Standorte für eine Siedlungserweiterung zur Eigenentwicklung des Ortsteils Siethen untersucht. Dabei konnten keine geeigneten alternativen Standorte festgestellt werden.

Zudem wurde für den Änderungsbereich der Bebauungsplan Nr. 34 "Vorderste Hohe - Wohnbebauung am Berliner Weg" im Parallelverfahren aufgestellt. Bei einem Verzicht auf die Änderung des FNP würde die Entwicklung in diesem Bereich weiter offen gelassen, eine Sicherung der Freiflächen würde dadurch nicht erfolgen.

3.10 Zusammenfassung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans dient dem Ziel der nötigen Generierung zusätzlich gefragter Siedlungsflächen im Sinne der Ortsabrundung, da weitere Entwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche nur noch im begrenzten Umfang vorhanden sind. Sie erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 "Vorderste Hohe - Wohnbebauung am Berliner Weg".

Der Änderungsbereich ist aktuell weitgehend unbebaut und damit auch unversiegelt. Derzeit ist die Fläche als landwirtschaftliche Brachfläche zu beurteilen.

Bei Umsetzung der Planung werden zwar die vorhandenen Biotopstrukturen weitgehend beseitigt; dabei handelt es sich jedoch überwiegend um Flächen mit geringem Biotopwert (insbesondere Ackerflächen), gesetzlich geschützte Biotope sind zudem nicht von der Planung betroffen. Als Maßnahme zum besonderen Artenschutz wird auf der Fläche unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs eine Ausgleichsfläche für bodenbrütende Vogelarten geschaffen. Etwa die Hälfte der zusätzlichen Versiegelung kann innerhalb des Geltungsbereichs durch Pflanzung von Bäumen und Gehölzen ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahme zum Eingriff in das Schutzgut Boden ist darüber hinaus die Herstellung einer Streuobstwiese im Ortsteil Jütchendorf vorgesehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt können somit auf der Ebene der Bebauungsplanung kompensiert werden, die aufgrund der Änderung des FNP's zu erwartenden Beeinträchtigungen werden daher nicht als erheblich eingestuft.