



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 wurde am 11.07.2006 vollzogen. 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, 9. Änderung rechtswirksam am 02.04.2019, 10. Änderung rechtswirksam am 30.04.2019, 12. Änderung rechtswirksam am 28.05.2019). Die 14. Änderung wurde am 01.07.2020 von der Genehmigungsbehörde des Landkreises mit Auflagen genehmigt, die öffentliche Bekanntmachung steht noch aus. Die Verfahren zur 5. und zur 13. Änderung wurden abgebrochen. Die 11. und 16. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren. Der Änderungsbereich der 15. Änderung ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

Für die Aufstellung des sich im Verfahren befindenden Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Gemäß § 5 (1) BauGB können aus dem Flächennutzungsplan „Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die (...) Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.“

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 1. Änderung und Ergänzung von 2006 machte von dieser Möglichkeit für acht Flächen im Gemeindegebiet Gebrauch. Für fünf dieser Flächen und eine weitere Teilfläche wurden zwischenzeitlich durch nachfolgende Änderungsverfahren (Wohngebiet am nördlichen Ortseingang Wietstock, Erweiterungsfläche im Industriepark Ost, Gutshof Siethen, Aufforstungsfläche nordwestlich von Siethen und Wohnbaufläche nördlich der alten B 101 im OT Löwenbruch im Rahmen der 2. Änderung; nördliche Teilfläche der Vordersten Hohe im OT Siethen im Rahmen der 12. Änderung) Flächennutzungen im FNP vorgesehen. Somit verbleiben die folgenden drei Flächen, die von der Darstellung im FNP weiterhin ausgenommen werden:

- Südliche Teilfläche der Vordersten Hohe im OT Siethen
- Teilfläche südlich der alten B 101 im OT Löwenbruch
- Fläche für eine Verlängerung der Brandenburgischen Straße in westlicher Richtung bis zur Großbeerenstraße

Für die Flächen in den OT Siethen und Löwenbruch ist das Ziel der Stadt Ludwigsfelde weiterhin eine Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau. Eine Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen an diesen Standorten war bisher nur im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (ZEO) gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B möglich, die vollständig für den Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ in Anspruch genommen wurde. Eine Entwicklung der Flächen als Wohnbaufläche war somit bisher nicht möglich. Durch den neuen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist eine Siedlungsentwicklung außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung nun im Rahmen der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR möglich. Derzeit wird durch die Stadt Ludwigsfelde die Verteilung der im Rahmen der Eigenentwicklungsoption entwickelbaren Siedlungsflächen auf die Ortsteile geprüft. Daher soll die Festlegung der Art der Bodennutzung für diese Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Flächenoption für eine Verlängerung der Brandenburgischen Straße in westlicher Richtung bis zur Großbeerenstraße war von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen worden, weil das Amt für Forstwirtschaft keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt hatte und weil gesetzlich geschützte Biotope (Binnendünen, Allee) zerstört oder beeinträchtigt würden. Dagegen steht weiterhin das gemeindliche Planungsziel, Schwerlastverkehr mit Quelle oder Ziel im Industriepark aus den Wohngebieten der Kernstadt herauszuhalten.

Wegen der bestehenden Zielkonflikte wird der Bereich der Straßentrasse gemäß § 5 (1) BauGB weiterhin von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen.

Die gegenwärtige Nutzung der Fläche wird durch die Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt. Da der Industriepark durch die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Straßen des Hauptnetzes erschlossen ist, sind durch die Herausnahme der Trasse Grundzüge der Planung nicht berührt.



Mittelfristig ist zudem die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde vorgesehen, bei der die künftige Darstellung der Art der Bodennutzung für die von der Genehmigung ausgenommenen Bereiche festgelegt werden soll.

2.2 Anlass

Ludwigsfelde ist mit fünf großen Gewerbe- und Industriestandorten ein herausragender Regionaler Wachstumskern (RWK) im Land Brandenburg. Die noch zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen bieten jedoch keine Möglichkeiten für weitere flächenintensive Ansiedlungen. Auch die im Umfeld des RWK Ludwigsfelde vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete können die prognostizierte weitere Flächennachfrage für die maßgeblich prägenden Branchen nicht bzw. nur in eingeschränktem Maße bedienen.

Durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) sollen daher großflächige Industrie- und Gewerbeflächen erstmalig entwickelt werden, um so einen erhöhten Bedarf an Arbeitsstätten zu decken. Unter den Aspekten Flächengröße (Grundstücksgröße mindestens 10 ha), Erschließung (Straße, Schiene, Leitungsmedien), Umweltschutz (insb. Lärmschutz), Erschließungskosten und Fachkräfteangebot wurden im Rahmen der Voruntersuchung nach § 165 Abs. 4 BauGB mehrere Standortalternativen untersucht und im Ergebnis der Standort „An der Eichspitze“ ausgewählt. Er liegt nordöstlich des Stadtzentrums zwischen dem Industriepark Ost im Westen des Änderungsbereichs und dem Gewerbegebiet „Brandenburg Park“ im Osten. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs wurde am 10.9.2013 bekanntgemacht (ABl. Nr. 32, S. 3).

Gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind die entsprechenden Bebauungspläne ohne Verzug aufzustellen. Die Entwicklungsmaßnahme ist zügig durchzuführen. Daher wurde zunächst der Bebauungsplan Nr. 39 „An der Eichspitze Nord“ aufgestellt, der durch öffentliche Bekanntmachung am 02.05.2018 in Kraft getreten ist. Die dazugehörige parallel durchgeführte 10. FNP-Änderung ist am 30.04.2019 rechtswirksam geworden.

Für einen Großteil der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 39 „An der Eichspitze Nord“ gibt es bereits Investoren. Darüber hinaus wurden jedoch bereits Ansiedlungswünsche weiterer Unternehmen für die südlichen Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen an die Stadt herangetragen. Deshalb wurde für diese Flächen am 30.01.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, gefasst.

Im Änderungsbereich ist außerdem ein Standort für die Ansiedlung eines Krematoriums mit Abschiedshalle vorgesehen, um den steigenden Bedarf an Feuerbestattungen gerecht zu werden, der sich aus dem gesellschaftlichen Wandel der Bestattungskultur ergibt. In der Region Berlin-Brandenburg befinden sich bestehende Krematorien an zwei Standorten in Berlin sowie westlich und nördlich von Berlin in Brandenburg (Stadt Brandenburg, Hennigsdorf, Eberswalde). Als ein weiterer Standort in der Region südlich von Berlin wird daher Ludwigsfelde in Betracht gezogen. Ein geeigneter Standort für ein Krematorium erfordert eine pietätvolle Lage, eine Flächenverfügbarkeit von etwa 0,9 ha, eine verkehrsgünstige Lage sowie einen ausreichenden Abstand zu Wohnbebauung. Im Stadtgebiet Ludwigsfelde wurden die Standortalternativen Straße der Jugend (Industriepark), Eichspitze Nord und Eichspitze Süd auf diese Standortkriterien geprüft. An allen Standorten wären eine gute verkehrliche Erschließung sowie ausreichend große Flächen verfügbar. Außerdem liegen alle Standortalternativen nicht in direkter Nachbarschaft von Wohnbebauungen. Allerdings sind an den Standorten in der Straße der Jugend durch heranrückende Gewerbenutzungen und Eichspitze Nord durch Ausweisung von Industriegebieten Anforderungen der Pietät durch die gewerbliche Prägung nicht erfüllt bzw. baurechtlich nicht mehr zulässig. Am Standort Eichspitze Süd kann hingegen eine pietätvolle Lage in grünem Umfeld auf einer Fläche in Waldnähe und Stadtrandlage abgegrenzt werden. Nach Süden können durch Regelungen auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 45 ausreichend Abstände zum hier geplanten Gewerbegebiet vorgegeben werden.

An der Straße Am Birkengrund ist zudem neben den Hochspannungsleitungen die Anlage eines zur Versorgung des neuen Gewerbegebiets notwendigen Umspannwerks vorgesehen.

Die Änderung des FNP ist erforderlich, da die Ziele der Entwicklungsmaßnahme und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ mit den bestehenden Darstellungen nicht umgesetzt werden können.

2.3 Geltungsbereich und bisherige Darstellung des FNP

Um eine zügige Entwicklung der Flächen entsprechend der bestehenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten, erfolgte mit der 10. Änderung des FNP eine Anpassung der FNP-Darstellung vorerst nur für den nördlichen Teil des Entwicklungsbereichs (siehe oben). Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des südlichen Teils des Entwicklungsbereichs ist Gegenstand der vorliegenden 15. FNP-Änderung.

Der Änderungsbereich der 15. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von etwa 38,5 ha und grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 "An der Eichspitze Nord" und die bestehenden Waldfläche „Eichspitze“, im Osten an die B101, im Süden an die Autobahn A10, im Südwesten an bestehende Gewerbeflächen des Industrieparks am Birkengrund sowie im Westen an das Oberstufenzentrum des Landkreises Teltow-Fläming.



Der rechtskräftige FNP stellt den östlichen Teilbereich des Änderungsbereichs im Wesentlichen als Fläche für Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzungen dar, lediglich im Norden ist eine kleinere Waldfläche dargestellt. Der westliche Teilbereich ist bisher als Aufforstungsfläche und – unmittelbar angrenzend an das Oberstufenzentrum – als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sporthalle und Sportplatz vorgesehen. Die Aufforstungsfläche mit einer Größe von ca. 10 ha dient als Vorhaltefläche und ist bisher noch keiner konkreten Maßnahme zugeordnet. Die Landesstraße L 793 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch den Änderungsbereich, die Straße „Am Birkengrund“ in Ost-West-Richtung; beide sind als Teil des Straßenhauptnetzes in die Darstellung des FNPs übernommen. Das einzige baulich bereits genutzte Grundstück befindet sich unmittelbar nordwestlich der Kreuzung beider Straßen, die Fläche wird im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Osten des Änderungsbereichs verlaufen oberirdische Hochspannungsleitungen (drei 110 kV-Freileitungen), wovon die westliche eine Bahnstromleitung ist, die beiden östlichen sind Stromleitungen eines allgemeinen Energieversorgers. Die Leitungen werden im FNP als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Im Süden verläuft eine unterirdische Ferngasleitung.

Die Teilbereiche in Wietstock werden als Fläche für Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzungen dargestellt. Ein Teil der östlichen Fläche in Wietstock wird bereits als Aufforstungsfläche dargestellt.

2.4 Geänderte Darstellung des FNP

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die rechtliche Voraussetzung für die im Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ getroffene Festsetzung eines großflächigen Gewerbegebiets schaffen. Dazu werden im östlichen Teilbereich die bisher im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen im Umfang von etwa 8,9 ha sowie im westlichen Teilbereich die noch nicht realisierte Aufforstungsfläche mit einer Größe von ca. 10,0 ha künftig überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden bestehenden Waldflächen sind davon jedoch nicht betroffen. Eine Erweiterung des Oberstufenzentrums um Sportflächen in Richtung Osten wird aufgegeben und die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sporthalle und Sportplatz mit einer Größe von 2,6 ha in die Darstellung als gewerbliche Baufläche miteinbezogen. Insgesamt werden somit künftig 21,0 ha gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Versickerung des Regenwassers, das auf den künftigen gewerblichen Bauflächen anfallen wird, wird im Westen des Änderungsbereichs künftig eine etwa 0,5 ha große Fläche für die Entsorgung (Abwasser) vorgesehen.

Im nordöstlichen Teilbereich des Änderungsbereichs ist auf bisherigen Waldflächen und Fläche für die Landwirtschaft der Standort für die Ansiedlung eines Krematoriums mit Abschiedshalle vorgesehen. Ein Krematorium mit Abschiedsraum ist als Anlage für kulturelle Zwecke i.S.d. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO einzuordnen, aber nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 02.02.2012) nicht im Gewerbegebiet zulässig, da ein Krematorium mit Abschiedshalle nicht der Eigenart eines Gewerbegebietes entspricht, das durch eine übliche Geschäftigkeit geprägt ist. Die geplante Nutzung wäre innerhalb einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ oder in einem „sonstigen Sondergebiet“ zulässig. Da das Krematorium nicht als städtische Anlage betrieben werden soll und eine Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich, wird die 0,9 ha große Fläche als Sondergebiet dargestellt und die Zweckbestimmung („Krematorium“) konkretisiert.

An der Straße Am Birkengrund soll neben den Hochspannungsleitungen die Fläche für ein Umspannwerk, das für die Versorgung des Ortsteils mit Elektrizität notwendig ist, planungsrechtlich übernommen werden. Für das Umspannwerk wurde bereits ein Baugenehmigungsverfahren als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB durchgeführt und in 11/2018 positiv beschieden. Die etwa 0,5 ha große Fläche wird künftig als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt.

Drei zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Bundesstraße 101 unter den Hochspannungsleitungen geplante Ausgleichsflächen nördlich und südlich der Straße am Birkengrund sowie eine Ausgleichsfläche im südlichen Änderungsbereich nördlich der A10 werden im FNP künftig als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Ein Teilbereich der nördlichen Ausgleichsfläche dient bereits als Kompensationsfläche für eine Hochspannungsleitung (planfestgestellte Bahnstromleitung "Thyrow-Genshagener Heide"); hier wurde unter der Bahnstromtrasse auf eine Fläche von etwa 0,5 ha bereits eine Biotopfläche (Fläche mit Laubgebüsch trockenwarmer Standorte in direktem Anschluss an die angrenzenden Waldflächen) angelegt.

Auf den übrigen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Für die beiden Teilflächen unter den Hochspannungsleitungen (zusammen ca. 7,0 ha) wird eine Gestaltung als extensiv genutztes Grünland mit eingestreuten Strauchpflanzungen angestrebt, die den Charakter der vorherigen Ackerbrache aufnehmen und als Brutquartier für die Grauwammer weiterentwickelt werden soll. Auf einem Teilbereich im südlichen Änderungsbereich wird eine sukzessive Entwicklung von teils bereits bestehenden Ruderaffuren durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern empfohlen, die einen landschaftlichen Rahmen im Übergang zur angrenzenden Autobahn bilden und damit das Landschaftsbild aufwerten sollen. Durch die Vergrößerung der Fläche im Vergleich zum Bestand wird der Lebensraumverlust von geschützten Arten an anderer Stelle im Plangebiet vermindert. Die Fläche ist ebenfalls potentiell als Lebensraum für die Grauwammer geeignet.

Im Rahmen der Planfeststellung "Neubau der B 101" (Beschluss Nr. 501 7171/10/101 vom 22.09.1995) wurden westlich und östlich des nördlichen Abschnittes der L 793 im Änderungsbereich 15. FNP-Änderung Kompensationsmaßnahmen in Form von Grünstreifen mit Baumreihen jeweils in einer Breite von ca. 11 m durchgeführt. Die planfestgestellte Straßentrasse selbst befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die straßenbegleitenden Kompensationsmaß-



nahmen entlang der L 793 sowie die Bestandsbäume entlang der Alfred-Kühne-Straße als Grünverbindung in die Darstellung übernommen.

Die bestehenden Hochspannungsfreileitungen sollen im Zuge der Neubebauung erhalten werden, sie bleiben daher von der FNP-Änderung unberührt. Ergänzt wird als nachrichtliche Übernahme eine Gashochdruckleitung, die – kommend von der Eichspitze Nord - im Änderungsbereich entlang des nördlichen Abschnitts der Landesstraße L 793 und entlang der Straße Am Birkengrund verläuft.

In der Gemarkung Wietstock im Südosten des Gemeindegebiets Ludwigsfelde wurde eine Teilfläche einer bereits umgesetzten Aufforstungsmaßnahme für die noch erforderliche Waldumwandlung sowie eine geeignete Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Natur und Landschaft gefunden:

Der südliche Teil der östlich des Siedlungsbereichs Wietstock vorhandenen Waldflächen war bereits als Aufforstungsfläche im FNP vorgesehen (ca. 2,1 ha); der nördliche Teil dieser Fläche hingegen wurde bisher als Flächen für die Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung dargestellt (ca. 2,1 ha). Beide Flächen wurden bereits im Winter 2010/2011 aufgeforstet, die Endabnahme als gesicherte Kultur erfolgte mit Protokoll vom 15.09.2017. Die Aufforstungsmaßnahmen wurden verschiedenen Eingriffen in der Stadt Ludwigsfelde zugeordnet. Zur forstrechtlichen Kompensation der Waldumwandlung im Änderungsbereich der 15. FNP-Änderung (Sonderbaufläche) bedarf es lediglich einer Ersatzaufforstung (Neuanlage von Wald) im Umfang von etwa 0,5 ha. Hier ist eine Anrechnung der bereits durchgeführten und endabgenommenen Aufforstung in Wietstock möglich. Darüber hinaus sind noch 0,29 ha keiner Waldumwandlung als anrechenbare Kompensationsfläche zugewiesen. Die gesamte aufgeforstete Fläche wird künftig als Wald dargestellt.

Südwestlich des Siedlungsbereichs Wietstock unmittelbar an der Gemeindegrenze der Stadt Ludwigsfelde ist auf einer 1,3 ha großen Fläche die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Auf dem bisher als Fläche für die Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung dargestellten Bereich wird künftig eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anlage einer Obstwiese) in die Darstellung des FNP übernommen.

2.5 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei Änderung des Flächennutzungsplans die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet ergeben sich insbesondere aus folgenden Plänen und Programmen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 3), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl, Nr. 51, S. 1321)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), Verordnung vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Nach § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden, die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentriert werden und der Stärkung der zentralen Orte dienen. Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u. a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007). Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht diesen Festlegungen

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nennt die Stadt Ludwigsfelde gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des Berliner Umlandes (BU) und stellt die Stadt Neuruppin als Mittelzentrum dar (Ziel Z 3.6 LEP HR). In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich konzentriert werden.

Gemäß LEP H-R liegt der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP H-R), in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Entwicklung gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht geregelt oder begrenzt und braucht daher mit den Abgrenzungskriterien des Gestaltungsraums nicht abgeglichen werden.

Die Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung erfolgt im LEP H-R durch qualitative Anforderungen, wie der Anschluss neuer an vorhandene Siedlungsflächen (Ziel Z 5.2), die Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen (Ziel Z 5.4) sowie der Sicherung des Freiraumverbundes (Ziel Z 6.2).



Der Änderungsbereich schließt an das Siedlungsgebiet von Ludwigsfelde an. Die hier vorgesehene Nutzung ergänzt die im Norden/Nordosten der Stadt konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf einer Fläche zwischen bestehenden Gewerbeflächen, einem Oberstufenzentrum und einer Bundesstraße. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt. Damit entspricht die 15. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30.05.2006 ist am 16.06.2006 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich im engeren Wirkbereich des Flughafens BER (G10 LEP FS). Ziel 3 des LEP FS beinhaltet eine Bauhöhenbeschränkung, die für den Änderungsbereich 145,80 m ü. NHN vorgibt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 45 ist vorgesehen, bei Geländehöhen von 42,0 bis 46,7 m ü. NHN eine maximal 25 m hohe Bebauung zuzulassen. Das ergibt eine maximale Gebäudehöhe von 71,7 m u. NHN, was deutlich unter der Bauhöhenbeschränkung von 145,80 ü. NHN liegt. Der 15. Änderung des Flächennutzungsplans stehen damit keine Belange des LEP FS entgegen.

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45

In ihrer Stellungnahme vom 23.10.2018 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärt, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ (i. V. m. dem Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und dass die Planung die relevanten Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 angemessen berücksichtigt.

Weitere raumübergreifende Fachplanungen

Das Gemeinsame Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI (GSK FU-BBI) stützt sich auf den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) und hier insbesondere auf die Grundsätze 10 und 11. Das Strukturkonzept schafft keine verbindlichen übergeordneten landesplanerischen Rahmenbedingungen. Es stellt ein gemeinsames Leitbild der künftigen Entwicklung im Flughafenumfeld dar und bestimmt - wenn auch ohne Rechtscharakter - derzeit die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Flughafenumfeldes. Im Leitbild ist Ludwigsfelde als Regionaler Wachstumskern und Motor der Wirtschaftsentwicklung dargestellt. In der Karte "Gewerbeflächen" ist das Plangebiet als Erweiterungsflächen für Gewerbe 2. Priorität dargestellt. Die Inanspruchnahme einer Fläche der 2. Priorität ist in der Bedarfsdeckung bestimmter Nachfragequalitäten (große zusammenhängende und verkehrlich sehr gut erschlossene Flächen) begründet. Die Darstellung weiterer Gewerbe- und Industriegebiete in Ludwigsfelde entspricht damit den Zielen des GSK FU-BBI.

Derzeit wird das GSK FU-BBI für die Perspektive 2030 fortgeschrieben mit dem Ziel, das Gemeinsame Strukturkonzept im Frühjahr 2021 von den Kommunen als informelle Plangrundlage bestätigen zu lassen. Damit soll das GSK FU-BBI Grundlage für das regionale Handeln werden und zugleich einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung in den Kommunen bieten. In bisher drei Kurzinformationen (März, Juni und November 2020) wurde über den Sachstand der GSK-Fortschreibung informiert. Demnach wurden die Ergebnisse mehrerer Workshops zu den Themen Wohnen und soziale Infrastruktur, Wirtschaft und Gewerbe, Mobilität/Verkehr/Lärm und technische Infrastruktur sowie Grün- und Freiräume in einer Strategie inkl. räumlichem Leitbild und zentraler Botschaften, Zielvorstellungen und Leitprojekten zusammengefasst, diskutiert sowie Anregungen und Hinweise aufgenommen. Im Dezember 2020 wurde in einem großen Dialogforum ein Grundsatzbeschluss gefasst, auf dessen Basis die konkrete Ausarbeitung des GSK erfolgen kann. Betrachtungsebene für das Leitbild ist dabei die Region insgesamt, detaillierte flächenhafte Aussagen für die Kommunen sind nicht enthalten. Insofern sind auch für den Änderungsbereich der 15. FNP-Änderung keine konkreten Aussagen zu erwarten.

Im Zuge der sektoral und räumlich konzentrierten Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderpolitik „Stärken stärken - Wachstum fördern“ wurden von der Landesregierung 15 Regionale Wachstumskerne (RWK) definiert, welche über besondere Entwicklungspotenziale und eine regionale Branchenkonzentration verfügen. Die Stadt Ludwigsfelde ist aufgrund der historisch gewachsenen Industriekompetenz und auch aktuell bedeutender Kapazitäten einer dieser Regionalen Wachstumskerne. Die Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft zur Förderung der gewerblichen Wirtschaft im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" weist Ludwigsfelde als einen von sechs Branchenschwerpunktorten im südlichen Berliner Umland für die Branchenzentren Automotive, Ernährungswirtschaft, Logistik, Luftfahrttechnik und Metallherstellung, Metallbe- und -verarbeitung, Mechatronik aus. Nur die Branchenschwerpunktorte Hennigsdorf und Velten besitzen ebenso viele Branchenzentrenfelder wie Ludwigsfelde. Die Zuordnung einer Stadt oder Gemeinde zu einem Branchenzentrumfeld geschieht ohne Berücksichtigung regionalplanerischer Belange. Sie ist jedoch Ausdruck der wirtschaftlichen Bedeutung einer Branche in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde und darüber hinaus für die Region. Die Ausweisung der Stadt Ludwigsfelde als Branchenschwerpunktort mit den o.g. Branchenzentrenfeldern resultiert aus der großen Zahl der bereits geschaffenen Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Bedeutung dieser Branchen für die Stadt und die angrenzende Region.

Regionalplanung

Der von der Regionalen Planungsgesellschaft Havelland-Fläming erstellte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit insgesamt acht Urteilen vom 5. Juli 2018 (AZ: OVG 2 A 2.16 u.a.) für unwirksam erklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollver-



fahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden, so dass keine regionalplanerischen Ziele mehr bestehen, die bei Aufstellung von Bauleitplänen beachtungspflichtig wären.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen u. a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung beinhalten. Ein verfestigtes Planungskonzept liegt jedoch noch nicht vor.

Die Regionalversammlung hat in ihrer 3. Sitzung am 29.10.2020 den Beschluss gefasst, das am 27.06.2019 beschlossene und am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Planungskonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung zu ändern. Das geänderte Planungskonzept kann auf der Webseite der Regionalen Planungsgemeinschaft mit der nachfolgenden URL abgerufen werden:

https://www.havelland-flaeming.de/media/files/Planungskonzept_Windenergienutzung_August2020-01.pdf

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan tritt mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte werden im Sachlichen Teilregionalplan außerhalb von Zentralen Orten festgesetzt. Deshalb werden Ortsteile nur außerhalb der folgenden Ober- und Mittelzentren festgelegt. Demnach werden im Sachlichen Teilregionalplan keine Aussagen zum Änderungsbereich der 15. FNP-Änderung getroffen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten sind ungeachtet des für unwirksam erklärten Regionalplans Havelland-Fläming an die Ziele des LEP H-R angepasst.

2.6 Auswirkungen der Änderung und Abwägung

Wirtschaft und Arbeitsstätten

Zur Umsetzung des südlichen Teilbereichs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Eichspitze“ werden durch den Flächennutzungsplan 21,0 ha neue gewerbliche Bauflächen dargestellt. So soll – in Ergänzung zur vorherigen Entwicklung des nördlichen Teilbereichs im Rahmen der 10. FNP-Änderung – dem im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermittelten Bedarf der Wirtschaft an zusätzlichen Gewerbeflächen Rechnung getragen werden und die Schaffung von neuen Arbeitsstätten vorbereitet werden. Die Änderung berücksichtigt den Bedarf nach großen Baugrundstücken zur Verwirklichung flächenintensiver Vorhaben. Insgesamt wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Ludwigsfelde deutlich erhöht. Dies ist erforderlich, da nach den Ergebnissen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten von Ludwigsfelde zwar noch ungenutzte Flächen vorhanden sind, sich diese aber für die Aufnahme der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in den Fokus genommenen Betriebstypen nicht oder nur sehr eingeschränkt eignen. Eine detaillierte Prüfung der Erforderlichkeit und von Standortalternativen erfolgte im Rahmen der Festsetzung des Entwicklungsbereichs und wird daher im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung nicht erneut vorgenommen.

Soziale Infrastruktur

Durch die FNP-Änderung wird eine Erweiterung des Oberstufenzentrums um Sportflächen in Richtung Osten aufgegeben und die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sporthalle und Sportplatz mit einer Größe von 2,6 ha in die Darstellung als gewerbliche Baufläche miteinbezogen. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Erweiterungsfläche für mögliche Schulgebäude, sondern um eine Fläche für Sportanlagen. Der Schulstandort an sich wird durch die FNP-Änderung nicht in Frage gestellt. Im Westen steht eine ausreichend große Fläche für Sportanlagen zur Verfügung, auf der auch ein ggf. geplanter Sporthallenneubau realisiert werden könnte. Die Erweiterung des Schulstandortes wird aufgegeben in Abwägung mit dem Ziel der Schaffung von zusammenhängenden Gewerbeflächen für flächenintensive Ansiedlungen, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung der Stadt Ludwigsfelde als Regionaler Wachstumskern. Die FNP-Änderung entspricht zudem der Satzung über die förmliche Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs von 2013.

Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die nächste Haltestelle im Schienenpersonenverkehr ist der Bahnhof Birkengrund (RE 3, RE 4) in einer minimalen Entfernung von etwa 500 m bis zum westlichen Rand des Änderungsbereichs.

Im Hinblick auf den Straßenverkehr ist das Plangebiet über eine Anschlussstelle im Norden an die vierstreifig und kreuzungsfrei ausgebaute B 101n und darüber an die BAB 10 angebunden. Auch in die Innenstadt und die anderen Gewerbegebiete der Stadt bestehen leistungsfähige Straßenverbindungen (L 793, Straße „Am Birkengrund“). Eine Untersuchung zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit (Verkehrliche Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Eichspitze“ in Ludwigsfelde, Hoffmann und Leichter 2016) hat ergeben, dass die aus der geplanten Nutzung zu erwartenden Verkehre grundsätzlich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können.



Landwirtschaft

Entsprechend der Neu-Darstellung gewerblicher Bauflächen entfällt künftig die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft auf 11,7 ha. Auf Grund der isolierten Lage zu anderen Landwirtschaftsflächen, des geringen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Bodenzahlen unter 40) und der hohen Bedeutung des Standortes für die Gewerbeentwicklung der Stadt Ludwigsfelde wird der Darstellung gewerblicher Bauflächen der Vorrang gegenüber einem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Es handelt sich um eine notwendige Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, da eine Umsetzung des Entwicklungsziels durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist.

Wald / Aufforstungsflächen

Durch die 15. FNP-Änderung werden etwa 10 ha potenzielle Aufforstungsflächen im Bereich der Eichspitze Süd als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese potenzielle Aufforstungsfläche diene jedoch lediglich als Vorhaltefläche und ist noch keiner konkreten Maßnahme zugeordnet. Demgegenüber werden durch die 15. FNP-Änderung im Ortsteil Wietstock etwa 2,1 ha neue Waldfläche dargestellt, die im Jahr 2010/2011 zusätzlich aufgeforstet worden sind, so dass durch die 15. FNP-Änderung nur etwa 7,9 ha potenzielle Aufforstungsflächen gegenüber des rechtswirksamen FNPs verloren gehen. Auf den Flächen im Ortsteil Wietstock können die für die 15. FNP-Änderung notwendigen Aufforstungsmaßnahmen vollständig nachgewiesen werden.

Von den im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des FNP Ludwigsfelde im Jahr 2001 ermittelten Überschuss von 35,1 ha Aufforstungsfläche wurde durch die nachfolgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes bisher nur ein geringer Teil in Anspruch genommen. Davon wurden im Rahmen der 2. FNP-Änderung (Erweiterung Industriepark Ost u.a.) und der 3. FNP-Änderung (Haltepunkt Struveshof) durch Waldumwandlungen im Umfang etwa 2,5 ha angerechnet. Bei der 8. und 14. FNP-Änderung im Bereich der Ahrensdorfer Heide wurden jeweils neue Aufforstungsflächen dargestellt, die die bisherige Bilanzierung somit nicht belasten. Die Waldumwandlungen im Rahmen der 6., 7. und 9. Änderung wurden durch Aufforstungsmaßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes kompensiert, da den Vorhabenträgern hier entsprechende Flächen kurzfristig zur Verfügung standen. Im Bereich der übrigen Änderungsverfahren waren keine Waldflächen betroffen. Auch wenn bei der Gesamtbetrachtung die Inanspruchnahme von Waldflächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ohne FNP-Änderung oder Baugenehmigungsverfahren noch nicht berücksichtigt worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei Reduzierung der potenziellen Aufforstungsflächen um 7,9 ha noch genügend Aufforstungsflächen im Gemeindegebiet der Stadt Ludwigsfelde zur Verfügung stehen.

Falls für künftige Waldumwandlungen die innerhalb der übrigen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit noch ausgewiesenen Aufforstungsflächen nicht ausreichen sollten, können im Rahmen von späteren Änderungen des FNPs entsprechende zusätzliche Flächen ausgewiesen werden.

Zudem ist mittelfristig eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde vorgesehen, dabei werden sowohl die Flächenbilanzierung als auch die künftige Darstellung von Aufforstungsflächen neu ermittelt.

Umwelt

Relevante Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Umwelt umfassen insbesondere den Naturschutz (Schutzgüter Boden, Grundwasser, Tiere und Pflanzen), das Klima (Wegfall eines Kaltluftentstehungsgebiets), das Landschaftsbild und die menschliche Gesundheit (Lärm, Luftschadstoffe). Die Auswirkungen werden im Einzelnen im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, beschrieben und bewertet.

Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB können für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft auf den im Rahmen der 15. Flächennutzungsplansänderung künftig dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aus dem Straßenbau (beiderseits der nördlichen L 793) werden im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert, aufgrund der kleinen Flächengröße und der Lage unmittelbar entlang der Straße L 793, die im FNP dargestellt wird, ist eine gesonderte Darstellung der Flächen auf Ebene des FNP nicht erforderlich. Die etwa 0,5 ha große Kompensationsfläche für die westliche Hochspannungsleitung (planfestgestellte Bahnstromleitung "Thyrow-Genshagener Heide") wird hingegen in die Darstellung des FNPs übernommen. Die Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen dient der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Klima.

Ausführungen zu Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet „Genshagener Busch“, dem NSG- und FFH-Schutzgebiets „Nuthenitz-Niederung“, den besonderen Artenschutz und das Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde finden sich ebenfalls im Umweltbericht.

2.7. Umweltbericht

siehe Blatt 3

2.8 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 31.01.2018 den Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst (ABl. 2018 Nr. 7 S. 3).



2.9 Rechtsgrundlage

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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).



Ziele und Inhalte der Änderung

siehe FNP-Änderung Blatt 1.1 und 1.2 sowie Begründung Blatt 2

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Baugesetzbuch: Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich maßgeblich aus den § 1 und § 1a BauGB. Danach soll die Flächennutzungsplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Bauflächen ist durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu verringern. Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz: Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen 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, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan wird auf der Grundlage des Landschaftsprogramms des Landes Brandenburg zur Darstellung der überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgestellt. Die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming wurde durch die Untere Naturschutzbehörde erarbeitet, durch das MUGV als Oberste Naturschutzbehörde genehmigt und 2010 bekanntgemacht. Im Landschaftsrahmenplan werden für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele benannt:

- Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren
 - Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung
- Die Ausweisung von Grünflächen auf den Ackerflächen entspricht diesen Entwicklungszielen. Ansonsten gehen Ackerflächen durch die Entwicklung von Gewerbegebieten verloren, gleichzeitig werden jedoch Teilflächen für Maßnahmen zum Naturschutz aufgewertet.

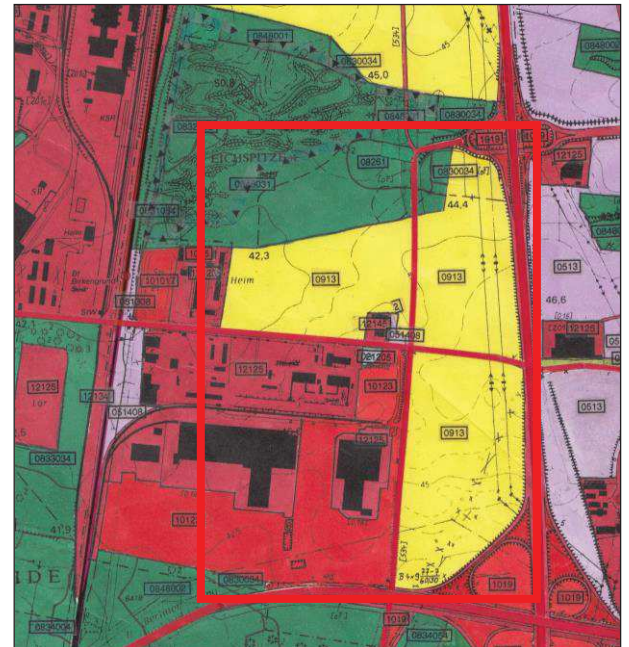
Landschaftsplan Ludwigsfelde

Die Ziele des Naturschutzrechts werden durch den Landschaftsplan Ludwigsfelde örtlich konkretisiert. Seine Inhalte sind nach § 9 Abs. 5 BNatSchG im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung zu berücksichtigen. Falls dies nicht möglich ist, ist dies zu begründen.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der jetzigen Planung wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft vorgesehen sind, wurde der Landschaftsplan parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans als sachlicher und räumlicher Teilplan fortgeschrieben.

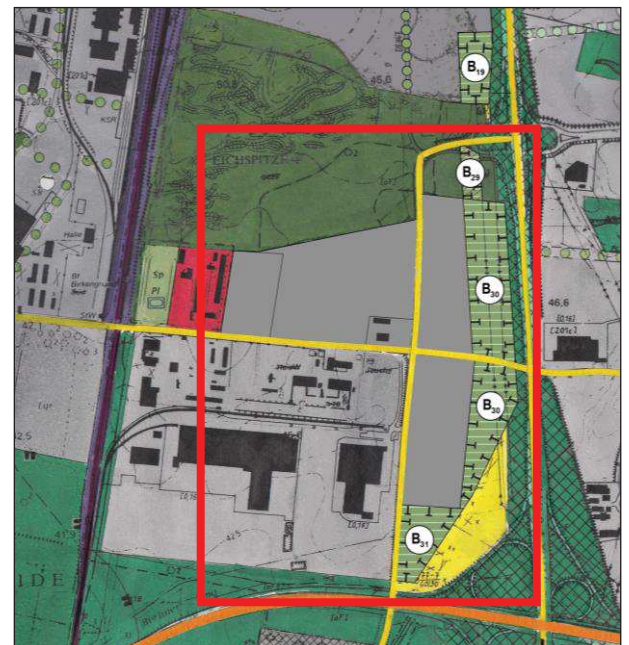
FNP-Änderung (Blatt 1.1 und 1.2) ■
Begründung (Blatt 2) ■
Umweltbericht (Blatt 3) ■

für den Bereich
An der Eichspitze Süd



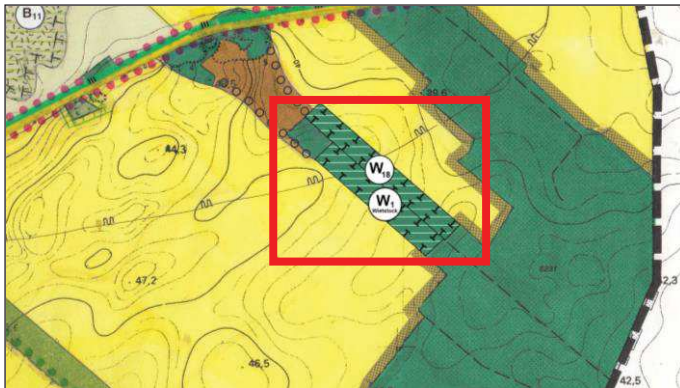
Landschaftsplan, Biotoptypen
Teilbereich Eichspitze Süd

M: 1:20.000



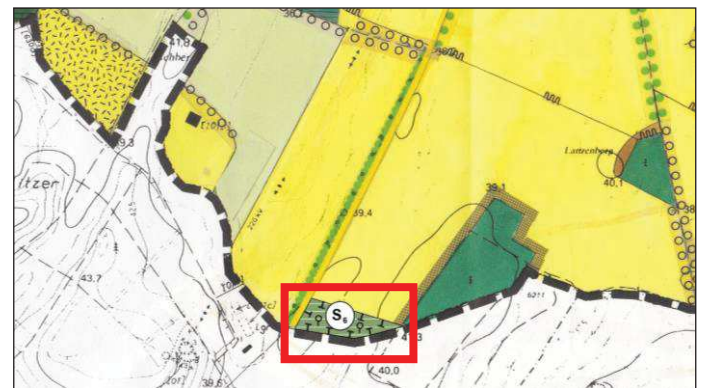
Landschaftsplan, Entwicklungskonzept
Teilbereich Eichspitze Süd
(Entwurf 8. Fortschreibung als räumlicher Teilplan)

M: 1:20.000



Landschaftsplan, Entwicklungskonzept
(8. Fortschreibung als räumlicher Teilplan),
östlicher Teilbereich Wietstock

M: 1:20.000



Landschaftsplan, Entwicklungskonzept
(8. Fortschreibung als räumlicher Teilplan),
südwestlicher Teilbereich Wietstock

M: 1:20.000

Der Landschaftsplan formuliert für die Gewerbeflächen folgende allgemeine Planungsgrundsätze:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden als nicht vermehrbare Ressource,
- Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt,
- ökologisch orientierte Anlage und Nutzung von Gebäuden, Baugebieten und Verkehrstrassen (Begrenzung der Bodenversiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauches, Nutzung regenerativer Energiequellen, Fassaden- und Dachbegrünung),
- Erhalt von Gehölzflächen innerhalb der Siedlungsflächen.

Die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich im Wesentlichen aus der Karte „Entwicklungskonzept“. In der 8. Fortschreibung des Landschaftsplans Ludwigsfelde als räumlicher Teilplan werden auf der Karte Entwicklungskonzept für den Änderungsbereich überwiegend Gewerbeflächen gezeigt. Am südlichen und östlichen Rand des Änderungsbereichs werden im Entwicklungskonzept Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt. Bei der nordöstlichen handelt es sich um eine bereits umgesetzte Maßnahme im Rahmen des Baus der planfestgestellten Bahnstromleitung "Thyrow-Genshagener Heide" (Maßnahme B 29). Die beiden anderen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen ausschließlich der Kompensation des Eingriffs durch die künftige Entwicklung des Gewerbegebietes „An der Eichspitze Süd“ (Maßnahmen B 30 und B 31).

Folgende Maßnahmen sind in diesen Bereichen vorgesehen:

Maßnahme B 29 (nordöstlich vom Gewerbegebiet „An der Eichspitze Süd“): Anlage einer Biotopfläche mit Laubgebüsch trockenwarmer Standorte in direktem Anschluss an die angrenzenden Waldflächen (ca. 0,5 ha); bereits zuvor einem Eingriff zugeordnet (siehe oben).

Maßnahme B 30 (östlich vom Gewerbegebiet „An der Eichspitze Süd“, nördlich und südlich der Straße Am Birkengrund): Anlage einer gehölzbewachsenen Fläche bis 3 m Höhe zur Förderung der Verdunstung und Verbesserung der Boden-, Biotop- und Lebensraumfunktion, des Wasserhaushalts sowie der klimatischen Situation (ca. 7,0 ha).

Maßnahme B 31 (südlich vom Gewerbegebiet „An der Eichspitze Süd“): Anlage einer gehölzbewachsenen Fläche mit Sträuchern und Bäumen zur Förderung der Verdunstung zur Verbesserung der Boden-, Biotop- und Lebensraumfunktion sowie der klimatischen Situation (ca. 2,8 ha).

Darüber hinaus werden in der 8. Fortschreibung des Landschaftsplans der geplanten Gewerbegebietesentwicklung „An der Eichspitze Süd“ und den damit verbundenen Eingriffen in die Schutzgüter externe Kompensationsmaßnahmen und -flächen zugeordnet. In der Gemarkung Wietstock werden Aufforstungsflächen in einer Größe von ca. 5,2 ha (Maßnahmen W1 Wietstock und W18 am Moto-Cross-Gelände), von der etwa 0,4 ha dem Vorhaben Eichspitze Süd zugerechnet werden, sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anlage einer Streuobstwiese in einer Größe von 1,3 ha (Maßnahme S6) dargestellt.

Der südliche Teil der östlichen Fläche in Wietstock (Maßnahme W1 Wietstock) wurde im Landschaftsplan 2001 in der Flächenbilanzierung bereits als Aufforstungsfläche vorgesehen. Die hier vorgesehene Aufforstung wurde in der Zwischenzeit um die nördliche Fläche ergänzt (Maßnahmen W18). In der 8. Fortschreibung des Landschaftsplans Ludwigsfelde wurden die beiden Flächen in die Karte Entwicklungskonzept in die Darstellung als Aufforstungsflächen aufgenommen (zusammen ca. 5,2 ha). Die Aufforstungsmaßnahme wurde in einer Flächengröße von 4,1 ha verschiedenen Eingriffen in der Stadt Ludwigsfelde zugeordnet (2010: Umgestaltung + Parkplatz Waldstadion, Radweg nach Groß Schulzendorf, Parkplatz Friedhof Groß Schulzendorf; 2012: Bahnhofsteilpunkt Struveshof; 2013: Skateranlage und Aktivpark Ludwigsfelde, Bahnhofsteilpunkt Ludwigsfelde Ergänzung; 2016: Friedhofserweiterung Ludwigsfelde, Regenwasserkanal A.-Schweitzer-Straße). Die Aufforstungsmaßnahme ist bereits umgesetzt und wird auf einer Fläche von 0,50 ha für das Vorhaben „Eichspitze Süd“ angerechnet. Die untere Forstbehörde hat ihre Zustimmung zur Anrechnung



erteilt. Somit verbleiben von dieser Aufforstungsfläche noch 0,29 ha, die bisher keiner Waldumwandlung als anrechenbare Kompensationsfläche zugewiesen sind.

Folgende Maßnahmen sind gemäß der 8. Fortschreibung des Landschaftsplans in Wietstock vorgesehen:

Maßnahmen W1 Wietstock und W18 (im Ortsteil Wietstock, am Moto-Cross-Gelände): Erstaufforstung (davon Teilanrechnung von 0,42 ha für die 15. FNP-Änderung)

Maßnahme S6 (im Ortsteil Wietstock an der südlichen Gemeindegrenze): Anlage einer Streuobstwiese in Verbindung mit extensiver Wiesennutzung (ca. 1,3 ha) zur Aufwertung des Landschaftsbildes, zur Verbesserung der Bodenfunktion und Förderung der Artenvielfalt.

Die Flächen und Maßnahmen in Wietstock dienen der Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser sowie Klima und Luft.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt somit die Inhalte der 8. Fortschreibung des Landschaftsplans.

Hinsichtlich der Gesamt-Eingriff-/Ausgleichsbilanz des Landschaftsplans ist zu beachten, dass die aufgrund der FNP-Änderung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen teilweise bereits Bestandteil der Eingriffsbilanzierung des Landschaftsplans 2001 war und im rechtswirksamen FNP bereits ausgewiesen wurde (Maßnahmen W1 Wietstock). Diese Kompensationsmaßnahme wurde nur zum Teil in den Jahren 2010 bis 2018 in Anspruch genommen, eine Teilfläche wird für den Eingriff im Bereich „An der Eichspitze Süd“ herangezogen. Zusätzlich werden im Rahmen der 15. FNP-Änderung weitere Flächen als Kompensationsflächen ausgewiesen, die bisher nicht als solche im FNP / Landschaftsplan gekennzeichnet waren (Maßnahmen W18 und S6). In der Gemeinde Großbeeren können zwei aufgrund des Artenschutzes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (1,5 ha in Osdorf/Großbeeren und 3,9 ha in Großbeeren) als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser nachgewiesen werden (siehe unten unter „Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), besonderes Artenschutzrecht). Zudem kann ein Kompensationsüberschuss von aus der Maßnahme „Moorrenaturierung“ (Maßnahme B 25 im Ortsteil Gröben, westlich der Nuthe) aus B-Plan Nr. 39 Eichspitze Nord bzw. der 10. FNP-Änderung angerechnet werden (siehe Kapitel 3.5).

Dadurch ist ein vollständiger Ausgleich für die zusätzlich zum bisherigen FNP vorbereiteten Eingriffe möglich.

Die Stadt Ludwigsfelde beabsichtigt die Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der Eingriffsbewertung mit einer Neuaufstellung des FNP und des Landschaftsplanes abzubilden. Dabei sollen alle bislang abgeschlossenen Änderungsverfahren und die per Berichtigung vorzunehmenden Änderungen für Bebauungspläne in das Planwerk und die dann aufzustellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einfließen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach der Eingriffsregelung (§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe) vorrangig zu vermeiden. Soweit dies nicht möglich ist, sind die Beeinträchtigungen zu kompensieren (Ausgleich und Ersatz). Bei Verfahren nach dem Baugesetzbuch ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den dortigen Vorschriften zu entscheiden. Die Bewältigung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB findet sich in Kapitel 3.5.

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) bestimmt Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Bei Vorhaben, die nach dem Baugesetzbuch zulässig sind, ist es verboten, nach der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen. Zur Vermeidung von Verstößen können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Darüber hinaus dürfen streng geschützte Arten und die europäischen Vogelarten nicht erheblich gestört werden.

Von den Verboten können Befreiungen erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solchen wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Die Verbotstatbestände wirken nur unmittelbar, z. B. bei Bau- oder Rodungsmaßnahmen auf dem Grundstück. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist allerdings abzuschätzen, ob die durch die getroffenen Darstellungen potentiell zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte grundsätzlich lösbar sind. Im Rahmen eines ökologischen Fachgutachtens (Landschaftspflegerischer Begleitplan und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den südlichen Teil des Städtebaulichen Entwicklungsgebietes „An der Eichspitze“ in Ludwigsfelde, UBC 2020) wurden nach einer Relevanzprüfung im Änderungsbereich und auf angrenzenden Flächen die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Käfer kartiert. Dabei wurden diverse besonders geschützte Arten festgestellt, insbesondere die Vogelarten Feldlerche und Grauammer sowie Waldameisen (vgl. auch Kap. 3.3, Abschnitt Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt).

Die Lebensraumfunktion der Ackerflächen wird für die Feldlerche bei Umsetzung der Planung verloren gehen. Damit sind durch die Planung die Zugriffsverbote in Bezug auf die Feldlerche nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 berührt. Der Lebensraumverlust kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Hierfür werden als Ausgleichsmaßnahmen Feldlerchenstreifen auf einer Flächengröße von ca. 1,5 ha sowie die Entwicklung von artenreichem Offenland mit einer Flächengröße von 3,9 ha in der Gemeinde Großbeeren umgesetzt. Das Ersatzhabitat wird für 6 Feldlerchen-Reviere benötigt. Es befindet sich in der Gemarkung Osdorf, Flur 2, Flurstücke 66, 68. Die Maßnahme „Artenreiche Wiesen“ befindet sich im Flächenpool „Knippling“ in der Gemarkung Großbeeren, Flur 2, Flurstücke 401, 402 und 404. Neben dem Ersatz für Biotop- und Habitatsverlust werden Biotop- und Bodenfunktionen verbessert, die Artenvielfalt erhöht und das Landschaftsbild aufgewertet. Durch die Förderung einer strukturreichen Agrarlandschaft werden Nahrungs- und Lebensraumhabitat insbesondere auch für Insekten geschaffen. Die Umsetzung der externen Maßnahmen ist über städtebauliche



Verträge sicherzustellen. Die grundbuchrechtliche Sicherung über eine Laufzeit von 25 Jahren ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

Für die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorkommenden zwei Grauammerpaare wird durch die Maßnahmenflächen im östlichen Änderungsbereich ein Ausgleichshabitat mit einer Größe von etwa 7,0 ha umgesetzt. Die Entwicklung der Flächen zu einem Extensivgrünland mit später Mahd trägt den Ansprüchen der Art nach einem dichten, aber nicht zu hohem krautigen Bewuchs Rechnung. Die Gehölzpflanzungen können als Singwarte und Versteck dienen.

Die Maßnahmenfläche im Süden des Änderungsbereiches soll als Sukzessionsfläche mit einem zweijährigen Pflegeschnitt festgesetzt, sodass diese Fläche einen Offenlandcharakter aufweist. Die etwa 2,1 ha große Fläche ist damit ebenfalls als Bruthabitat für die Grauammer geeignet. Damit werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Die busch- und bodenbrütenden Vogelarten sind nicht durch die Planung betroffen, da sie sich in den Randbereichen des Änderungsbereiches aufhalten. Diese Flächen sollen erhalten bleiben und werden durch die oben genannten Maßnahmenflächen noch erweitert. Zum Schutz der freibrütenden Vögel sind Maßnahmen nur in Abwesenheit der Arten zulässig.

Durch die Planung werden keine Verbotstatbestände in Bezug auf die rote Waldameise berührt. Um baubedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, ist bei der Anlage von Einfriedungen der Grundstücke im Bereich der Nester umsichtig und vorsichtig vorzugehen, damit diese nicht beschädigt werden.

Mit gebietsbezogenen Maßnahmen (Bauzeitregelungen, Freihaltung von Flächen, vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen für den Grauammer und weitere Bodenbrüter) sowie mit externen Maßnahmen (vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche) in der Nachbargemeinde Großbeeren ist eine Einhaltung der Zugriffsverbote voraussichtlich möglich bzw. kann (in Bezug auf die Beseitigung der Fortpflanzungsstätten der Feldlerche) voraussichtlich eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Im Bereich der für den externen Ausgleich vorgesehenen Flächen in den Ortsteilen Wietstock wurden keine detaillierten Untersuchungen zum Artenvorkommen vorgenommen. Die östlichen Maßnahmenflächen sind bereits aufgeforstet worden, der Flächennutzungsplan folgt mit seiner Darstellung lediglich dem Bestand. Im Bereich der südlichen Maßnahmenfläche ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten an diesem Standort nicht bekannt, es kann jedoch von der Nutzung durch weitere europäische Vogelarten ausgegangen werden. Die hier vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) fördern den Schutz der oben genannten Arten.

Nach § 30 BNatSchG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft gesetzlich geschützte Biotope, ohne dass es dazu einer gesonderten Ausweisung als Schutzgebiet bedarf. Nach den Ergebnissen eines ökologischen Fachgutachtens für den Änderungsbereich (UBC 2018) ist im Änderungsbereich ein geschütztes Biotop im Nordosten vorhanden. Dabei handelt es sich um eine bereits umgesetzte Maßnahme im Rahmen des Baus der planfestgestellten Bahnstromleitung "Thyrow-Genshagener Heide". Die Fläche bleibt erhalten und wird sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 planungsrechtlich gesichert.

Naturschutzgebiet (NSG) und FFH-Schutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne des § 22 BNatSchG, noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Das FFH-Schutzgebiet „Genshagener Busch“ (DE 3645-302) mit einer Größe von 282 ha liegt in einer minimalen Entfernung von 2 km nordöstlich des Plangebietes und liegt in den Landschaftsschutzgebieten „Diedersdorfer Heide“ und „Großbeerener Graben“. Es handelt sich um einen ausgedehnten Nass- und Feuchtwaldkomplex auf Talsanden sowie um ein Niedermoor mit randlichen Röhrichtflächen und artenreichen Staudensäumen. Das FFH-Gebiet Genshagener Busch ist durch die Planung flächenmäßig nicht betroffen.

Durch Immissionen des geplanten Gewerbegebietes wäre eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Genshagener Busch potenziell möglich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sowie des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 wird nicht festgelegt, welche Betriebe sich im geplanten Gewerbegebiet ansiedeln werden. Daher sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der geplanten Ansiedlungen Beeinträchtigungen durch Immissionen auszuschließen. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Nachweis zu erbringen oder eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 33 und 34 BNatSchG durchzuführen, sofern es sich um genehmigungspflichtige Anlagen gem. 4. BImSchV handelt. Vergleiche hierzu auch Kapitel 3.5 Abschnitt „Luft und Klima“.

FFH-Vorprüfung

Für das nordöstlich gelegene geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ hingegen ist zu prüfen, ob die voraussichtlich verursachten Immissionen eine Beeinträchtigung für das FFH-Gebiet „Genshagener Busch“ darstellen könnten. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Unter erheblichen Beeinträchtigungen werden dabei signifikante nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung und den Bestand der Biotope und Funktionsräume der Habitate verstanden. Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines natürlichen Lebensraumtyps der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten natürlichen Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.



Als sensibel gegenüber Stoffeinträgen wurden dabei vorwiegend die auf nährstoffarme Verhältnisse angewiesenen Lebensraumtypen eingeschätzt. Im FFH-Gebiet zählen dazu insbesondere die „Alten bodensauren Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur* (LRT 9190). Von der im Anhang II und IV FFH-RL dargestellten Artenliste wurden folgende Arten für die FFH-Vorprüfung als relevant eingeschätzt:

Fledermäuse sind nicht sensibel für Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden. Akustische Reize (Schall) können auf unterschiedliche Weise zu Beeinträchtigungen im Bereich von Quartieren oder Nahrungshabitaten führen.

Zauneidechsen sind sensibel gegenüber Flächenverlust, Beseitigung von Lebensraumelementen und Nutzungsänderungen. Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe, Schall- und Geruchsbelastungen sind nicht relevant.

Vögel gelten grundsätzlich als eine gegenüber akustischen Störreizen empfindliche Artengruppe. Schallemissionen können je nach Art, Frequenz, Stärke, Zeitpunkt und Dauer Beeinträchtigungen unterschiedlicher Intensität hervorrufen. Das FFH-Gebiet „Genshager Busch“ ist laut Managementplan nicht Teil eines Vogelschutzgebietes. Es liegen daher keine Maßnahmen für dieses Gebiet vor. Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind jedoch zu vermeiden.

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wurde geprüft, ob eine erhebliche Beeinträchtigung durch Nährstoffeinträge aus Luftschadstoffemissionen des Krematoriums möglich ist. Aufgrund der vorhandenen Entfernung konnten dabei Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Lichtemissionen, Erschütterungen und Einleitungen ausgeschlossen werden. Als mögliche Beeinträchtigungen aufgrund der häufigsten Windrichtung aus westlicher bis südwestlicher Richtung wurden Luftschadstoffemissionen, Geruchsemissionen und Schallemissionen untersucht:

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen, die bei der Verbrennung entstehen (Stickstoff- und Säuredepositionen SO_x und NO_x), wurde festgestellt, dass diese im Geringfügigkeitsbereich liegen. Aufgrund der zulässigen Schornsteinhöhe von maximal 28 m ergibt sich gemäß TA Luft ein Untersuchungsradius von 1.400 m. Das FFH-Gebiet liegt außerhalb dieses Beurteilungsbereiches, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Von einer Belastung durch Geruchsemissionen für die Umgebung ist aufgrund der technischen Ausstattung moderner Krematorien nicht auszugehen. Des Weiteren handelt es sich bei den im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen und Tierarten nicht um geruchsempfindliche Arten, sodass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Schallemissionen können durch den Bau der Anlagen, anlagebedingten Verkehr sowie durch den Betrieb der Anlage entstehen und vertreibende Wirkung auf lärmempfindliche Arten (Vögel und Fledermäuse) haben. Zwischen dem geplanten Standort des Krematoriums und der Südwestseite des FFH-Gebietes befinden sich die Bundesstraße 101 und die Gewerbeflächen des „Brandenburg Parks“, von denen bereits derzeit die stärksten Schallemissionen ausgehen. Für die geplanten Gewerbegebiete wird auf Ebene der Bebauungsplanung eine Schallkontingentierung festgesetzt, die nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Schallbelastung im FFH-Gebiet führt. Erhebliche Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse im FFH-Gebiet können damit ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung können aufgrund der vorhandenen Entfernung Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Lichtemissionen, Erschütterungen und Einleitungen ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe können ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schall bzw. Geruch können ebenfalls aufgrund bestehender Vorbelastungen bzw. aufgrund technischer Ausstattung ausgeschlossen werden.

Wasserhaushaltsgesetz, Brandenburgisches Wassergesetz: Ziel der Gesetze ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung Oberflächengewässer und das Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Nach § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist zum Schutz des mengenmäßigen Zustands des Grundwassers Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern. Der Umweltbericht berücksichtigt diese Vorgabe als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde (Verordnung vom 01.10.2002). Die Verbote innerhalb der Schutzzone III B (siehe § 4 der Verordnung) sind bei der Bebauung und Nutzung dieser Flächen grundsätzlich zu beachten. Unter anderem sind Anlagen zum Behandeln, Lagern oder Ablagern von Abfall und bergbaulichen Rückständen, (insbesondere von Autowracks, Kraftfahrzeug- und Maschinenschrott), Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden radioaktiven Materials, nicht oder nur schwer abbaubarer wassergefährdender Stoffe (wie Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken oder Chemikalienlager), ölbetriebene Wärmekraftwerke, Abwasserbehandlungsanlagen, das Ausbringen, Versickern oder Versenken von Abwasser sowie das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau sowie zur Errichtung von Lärmschutzdämmen nicht zulässig.

Konkrete Nutzungsbeschränkungen und Auflagen sind durch die zuständige Behörde im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen. Eventuell können bestimmte Nutzungsarten auf der Fläche nicht umgesetzt werden und es ist durch Auflagen zum Schutz des Grundwassers mit finanziellen Mehraufwendungen zu rechnen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz: Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es u. a., Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen. Dazu sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet



entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten. Die dazu einzuhaltenden Grenz- und Orientierungswerte werden in verschiedenen Verordnungen, DIN-Normen und Verwaltungsvorschriften näher spezifiziert.

Lärmaktionsplan: Mit dem Erlass der EU Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm) sollen schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm verhindert, vorgebeugt oder gemindert werden. Die Erfassung von Lärmquellen sowie die Erarbeitung von Maßnahmen und Konzepten zur Lärmminimierung sind in Lärmaktionsplänen darzustellen. Diese sind alle 5 Jahre fortzuschreiben. Derzeit ist die Fortschreibung 2018 in Überarbeitung. Die Stadt Ludwigsfelde ist im gesamten Gemeindegebiet durch Lärmbelastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr betroffen. Die Hauptlärmquellen sind die BAB A 10, die Bundesstraße 101 und die beiden Eisenbahnstrecken. Zusätzlich haben sich verschiedene Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zur Geräuschkontingenterung wurden erhebliche Überschreitungen tags und nachts der TA Lärm in den angrenzenden Gebieten festgestellt. Somit ist für weitere Ausweisungen von Industrie- und Gewerbegebieten die Einhaltung der Geräuschkontingente zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Lärmbelastung der umgebenden Nutzung, ist für das Plangebiet eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Schutzgutbezogene Ausgangssituation

Geologie und Böden: Das Plangebiet ist Teil der Großlandschaft „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“, es wird der Landschaft der Teltow-Platte direkt am Übergang zur Nuthe-Notte-Niederung zugeordnet. Die Teltow-Hochfläche ist im Plangebiet mit einem leichten Anstieg von West nach Ost geprägt. Die Teltow-Platte gehört zu den gehölz- und walddreichen ackergeprägten Kulturlandschaften und entwässert einerseits nach Westen zur Havel in die Nuthe, andererseits in Richtung Osten in die Dahme (Notte).

Bis auf die bereits vorhandenen Straßen (L 793 und Am Birkengrund) sowie eines gewerblich genutzten Grundstücks an der Kreuzung der beiden Straßen sind die Flächen des Änderungsbereichs unversiegelt. Das Gebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Die Böden im Untersuchungsbereich bestehen aus schwach lehmigen Sand (Bodentyp Braun- und Fahlerden). Die Böden haben sich aus glazialen Sedimenten entwickelt mit einem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial von überwiegend 30-50 und verbreitet < 30. Gemäß der Boden – Physikkarte des Landesamts für Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) weisen die Böden eine sehr hohe Erosionsgefährdung gegenüber Wind auf. Die Böden weisen eine mittlere Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen auf.

Durch regelmäßige Bewirtschaftung in den vergangenen Jahren, d.h. Verdichtung, Belüftung, Nährstoffzufuhr, Pflanzenschutzmittel u. a. Einflüsse wurde der Boden im Bereich der Ackerflächen anthropogen überformt. Insgesamt sind die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz genannten Bodenfunktionen somit mehr oder weniger gestört. Durch die erhebliche Flächengröße haben die unversiegelten aber durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Standorte dennoch eine hohe Bedeutung.

Nach den Darstellungen im Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming und dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming befinden sich im Untersuchungsgebiet keine Altlasten. Im südwestlichen Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Eichspitze Nord“ wurde im 2. Grundwasserleiter eine LCKW - Kontamination ausgehend vom Industriepark Ludwigsfelde festgestellt. Auch innerhalb des Plangebietes „Eichspitze Süd“ befinden sich Grundwassermessstellen zwecks Grundwassermonitoring, das vermutlich ebenfalls aus den beschriebenen Kontaminationen des Industrieparks Ludwigsfelde resultiert.

Das Plangebiet liegt zudem in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Südosten in Richtung Nuthe. Gemäß dem Fachinformationssystem Boden (LBGR) ist die Wasserdurchlässigkeit der Böden wegen der vornehmlich sandig-lehmigen Substrate sehr hoch bis extrem hoch. kann, der Schutz gegenüber oberflächlich eingetragenen Verunreinigungen ist gering. Die Wasserbindefähigkeit bzw. das Rückhaltevermögen der Böden wird als gering bis sehr gering eingestuft. Grundsätzlich besteht für das gesamte Plangebiet ein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen durch die Verkehre der B 101 und die BAB A 10. Im LRP Teltow-Fläming wird die Grundwassergefährdung als mittel bis gering bewertet. Aufgrund der bestehenden hohen Wasserdurchlässigkeit der überwiegend sandigen Böden ist von einer hohen Grundwassergefährdung auszugehen. In einem 2009 durchgeführten Baugrundgutachten mit Einschätzung der Versickerungsfähigkeit wurden jedoch oberflächennah bindige und gering sickerfähige Böden festgestellt. Erst ab 1,60 bis 3,90 m stehen sickerfähige Böden zur Verfügung. Durch die verzögerte Passage des Niederschlagswassers wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers deutlich vermindert.

Aktuell wird die intensive ackerbauliche Nutzung im Plangebiet als Hauptgefährdungsursache angesehen. Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzgutes, auch wegen der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Ludwigsfelde, als hoch zu bewerten.

Luft und Klima: Das Untersuchungsgebiet ist dem Klima des stark maritim beeinflussten norddeutschen Binnentiefenlandes zuzuordnen. Damit sind geringere Niederschläge im Jahresmittel, geringere Bewölkung und stärkere Temperaturschwankungen im Jahresverlauf prägend. Es dominieren Westwinde.

Das Lokalklima ist im Plangebiet als relativ unbelastet anzusehen. Im Bereich der großen Ackerflächen entsteht bei windarmen Wetterlagen Kaltluft. Die nördlich gelegene Waldfläche hat durch erhöhte Verdunstung, Temperaturdämpfung sowie Filterwirkung eine positive Auswirkung auf das Lokalklima. Nach Landschaftsrahmenplan führt über das Gebiet in Ost-West-Richtung eine Kaltluftleitbahn, die eine „bedeutende Kaltluftzufuhr für belastete Siedlungsräume“ darstellt. Hier ist von einem Luftaustausch der angrenzenden westlichen und südlichen Industriegebiete „Am Birkengrund“ und „Ludwigsfelde Ost“ auszugehen.



Vorbelastungen der Luftqualität sind aufgrund der benachbarten, stark befahrenen Straßen (BAB A10, B 101) vorhanden. Ebenfalls sind Emissionen von Luftschadstoffen und Staub aus den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten möglich. Luftgütemessdaten liegen für den Standort jedoch nicht vor.

Für das Plangebiet besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Verdichtung und einem Verlust der Kaltluftentstehungsgebiete. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der Kaltluftzufuhrschneise ist von mittlerer Bedeutung, da aufgrund der randlichen Barrieren nur von einem geringen Austausch mit den Nachbarflächen auszugehen ist und sich an der westlichen Plangebietsgrenze keine direkte Wohnsiedlung anschließt.

Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt: Für das Plangebiet wurde im Rahmen des ökologischen Fachgutachtens (UBC 2020) eine Biotoptypenkarte nach der Biotypenkartierung Brandenburg (LUA 2004) erstellt. Der weitaus größte Teil des Untersuchungsbereichs wird danach als großflächige Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Ackerschlag im Nordosten des Gebietes liegt seit einigen Jahren brach. Der Biotopwert der Flächen weist eine geringe Wertigkeit auf. In Nord-Süd-Richtung verläuft am östlichen Rand des Plangebietes eine Freileitungstrasse mit drei parallel verlaufenden Hochspannungsleitungen. Unterhalb der Freileitungstrasse im Nordosten des Plangebietes, südlich der Abfahrt der B 101 befindet sich ein als „Laubgehölzgebüsch trocken-warmer Standorte“ eingestuftes Biotop, das gemäß § 30 BNatSchG (§ 18 BbgNatSchAG) geschützt ist. Dabei handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme aufgrund des Baus der westlichen Hochspannungsleitung. Im südöstlichen Bereich am Rand der Ackerfläche befindet sich ein ökologisch sehr wertvoller, höhengestuffer, begleitender Heckenstreifen aus einheimischen Gehölzen (u.a. alte Eichen der früheren Allee). Außerhalb des Änderungsbereichs schließt in südöstlicher Richtung ein Offenlandstreifen an, der sich bis zur B 101 ausdehnt.

Die Haupterschließungsstraße L 793 wird beidseits von Linden begleitet. Im südlichen Bereich, in der Alfred-Kühne-Straße verlaufen die Alleebäume nur auf der Ostseite straßenbegleitend. Alleen sind nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Landschaftsbestandteile.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich forstwirtschaftlich genutzte Kiefernforsten mit teilweise Eichenvorkommen bzw. Laubholzforsten. Der südliche Waldrand weist einen ökologisch wertvollen gestuften, strukturreichen Waldsaum auf. Als wertvoll wird weiterhin ein kleiner Kiefernwaldbestand mit Alteichen östlich der L 793 eingestuft, der sich innerhalb des Plangebietes befindet. Im Zentrum des Plangebiets ist ein gewerblich genutztes Gebiet (Kfz-Werkstatt und Autovermietung) mit geringem Grünflächenanteil vorhanden.

Die Lebensräume des Plangebietes sind weitgehend der offenen Agrarlandschaft zuzuordnen. Entlang der B 101, der L 793 und der Alfred-Kühne-Straße werden diese durch Gehölze strukturiert. Die das Plangebiet querenden und umgrenzenden Verkehrsstraßen bilden eine Barrierewirkung für viele Tierarten.

Die Fauna des Plangebietes wurde ebenfalls im Rahmen des ökologischen Fachgutachtens untersucht (UBC 2020). Für die Einschätzung der Fledermäuse wurde auf ein ökologisches Fachgutachten aus dem Jahr 2016 zurückgegriffen, das für die nördlich angrenzende Fläche „Eichspitze Nord“ erfolgte:

Fledermäuse: Im Ergebnis wurden fünf Fledermausarten festgestellt (Abendsegler, Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, braunes Langohr und Breitflügelfledermaus), die das nördliche Gebiet und dessen Ränder insbesondere die Heckenstrukturen an den Straßen und die Waldbereiche als Jagdhabitats nutzen. Baumhöhlen, die sich in den Waldbereichen befinden, dienen als potentielle Quartiere für die Baumquartiere nutzenden Arten Abendsegler, Braunes Langohr und Flughautfledermaus. Ein Vorkommen der aufgeführten Arten wird ebenso für das Plangebiet angenommen.

Vögel: Im Zuge der Begehungen wurden 29 Vogelarten nachgewiesen, davon 19 Arten als Brutvögel. Weitere Arten wurden als Randsiedler und Nahrungsgäste festgestellt. Die meisten Quartiere sind im nördlich gelegenen Waldbereich vorhanden. Bei dem Großteil der vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um häufige und verbreitete Arten. Als gefährdete Art wurde die Feldlerche mit sechs Brutpaaren erfasst, die auf den intensiv genutzten Ackerflächen ihre Brutquartiere haben. Als streng geschützte Art kommen bis zu zwei Brutpaare weiterhin die Grauammer und der Ortolan vor. Besondere Bedeutung für die Dorngrasmücke, Goldammer und Ortolan haben die östlichen Gehölzsäume entlang der B 101. Zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten zählen die im nördlichen Waldgebiet vorhandenen Baumhöhlen, die durch den Buntspecht, Blau- und Kohlmeise genutzt werden und die Niststätten des Gebäudebrüters Hausrotschwanz, die sich am gewerblich genutzten Kfz-Gebäude nördlich der Straße am Birkengrund befinden. Greifvogelhorste waren im Waldbereich nicht mehr vorhanden.

Reptilien: In der Umgebung des Änderungsbereichs wurden potentielle Zauneidechsenquartiere entlang des nördlich gelegenen Waldsaums, in der noch lückigen Strauchpflanzung im Nordosten und in der südlich gelegenen Ruderalflur festgestellt. Im angrenzenden Gebiet „Eichspitze Nord“ wurden entlang der Bahntrasse Zauneidechsen nachgewiesen. Im Änderungsbereich selbst wurden keine Nachweise von Zauneidechsen erbracht.

Insekten: Zum Vorhandensein der streng geschützten Käferarten Eremit und Heldbock erfolgte eine Untersuchung aufgrund des Vorkommens alter Laubbäume (vor allem Alteichen). Es wurden jedoch keine Hinweise auf die Anwesenheit der aufgeführten Arten gefunden. Nachgewiesen werden konnten drei Nester der roten Waldameise am südlichen Waldsaum sowie am Ackersaum an der Nordwestgrenze des Gebietes. Die rote Waldameise ist im Anhang I der BArtSchV aufgeführt und zählt zu den besonders geschützten Arten.



In Bezug auf das Vorkommen der Feldlerche und des Grauammern auf den intensiv genutzten Ackerflächen wird dem Schutzgut eine hohe Bedeutung zugesprochen. Für die nördlich gelegenen Waldbereiche besteht ebenfalls eine hohe Veränderungsempfindlichkeit, da sich dort die meisten Brutvogelquartiere und potentielle Quartiere für Fledermäuse befinden. Im südlichen Waldrandbereich befinden sich zudem zwei Ameisenhaufen der Roten Waldameise sowie Alteichen, die eine potentielle Besiedlung durch Eremit und Heldbock zulassen. Eine weitere hohe Bedeutung für Brutvögel haben der Gehölzstreifen sowie die Alleebäume entlang der Straßen. Die randlich gelegenen artenreichen Ruderalstreifen weisen als Teillebensräume bzw. als Biotopverbindungsstrukturen eine mittlere bis hohe Veränderungsempfindlichkeit auf.

Landschaftsbild und Naherholung: Das Erscheinungsbild der Landschaft wird durch große ungegliederte Ackerflächen geprägt und weist insgesamt eine geringe Strukturvielfalt und eine gewisse Monotonie auf. Vorbelastungen für das Landschaftsbild stellen die zerschneidenden Straßen L793 und die Straße am Birkengrund sowie die angrenzenden Schnellstraßen B 101 und BAB A 10 in Verbindung mit dem südöstlich gelegenen Autobahnkreuz dar. Diese werden verstärkt durch die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querenden Hochspannungsleitungen sowie die umgebenden großflächigen Industrie- und Gewerbegebiete.

Im Plangebiet und angrenzend sind noch einige Vegetationsstrukturen vorhanden, die das Landschaftsbild positiv beeinflussen. Dabei handelt es sich um die im Norden angrenzende Waldflächen, die beidseitig der L 793 bestehenden Alleebäume sowie Gehölzstrukturen am östlichen Rand der Ackerflächen.

Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die eine gewisse Weite aufweisen und die Blühstreifen der Ruderalstauden an den Straßenrändern. Eine hohe Empfindlichkeit besteht gegenüber dem Verlust der Waldflächen, die Teil des Plangebietes sind, sowie der Alleebäume, Laub-, Hecken- und Feldgehölzstrukturen.

Mensch und seine Gesundheit: In Norden der Stadt Ludwigsfelde befinden sich große Areale mit gewerblicher und industrieller Nutzung. Daher besteht für den Änderungsbereich eine Vorbelastung durch Gewerbelärm, insbesondere durch den westlich angrenzenden Industriepark Ost. Darüber hinaus bestehen Lärmbelastungen durch die vorhandenen Straßen, die Autobahn A 10 im Süden und die B 101 im Osten, die Eisenbahnstrecke im Westen sowie durch Fluglärm. Sowohl tags als auch nachts erfolgt eine Überschreitung im gesundheitsrelevanten Schwellenbereich im östlichen Teil des Änderungsbereichs. Der Änderungsbereich wird aktuell vor allem landwirtschaftlich genutzt, ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit) findet derzeit lediglich auf dem bereits bestehenden gewerblich genutzten Grundstück an der Straßenkreuzung sowie im Westen im Bereich des Oberstufenzentrums statt. Östlich vom Änderungsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 650 m der Siedlungsbereich des Ortsteils Genshagen. Hier bestehen Wohnnutzungen mit entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen. Für diesen Siedlungsbereich liegen ebenfalls verkehrliche und gewerblich-industrielle Vorbelastungen vor.

Die Ansiedelung von Industrie- und Gewerbebetrieben hat die zuvor vorhandene zusammenhängende großräumige Erlebniswirksamkeit deutlich eingeschränkt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Anflugbahn auf den Flughafen Schönefeld und wird zusätzlich zum Verkehrslärm der Schnellstraßen durch Fluglärm beeinträchtigt. Das Untersuchungsgebiet weist daher keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Entlang der L 793 verläuft ein überregionaler Radweg, der jedoch an der nördlichen L 793 endet und keinen Anschluss an weiterführende Radwege Richtung Norden hat.

Zur Luft hygiene s. o. unter „Luft und Klima“. Sonstige relevante Immissionsbelastungen oder andere Gefahren für die menschliche Gesundheit bestehen nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Gebiet bestehen keine schützenswerten Kultur- oder sonstigen Sachgüter.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch: Durch die Planung werden erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche vorbereitet. Es werden Flächen für die Entwicklung von Gewerbebetrieben in Anspruch genommen, die noch nie bebaut waren und bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Durch die FNP-Änderung wird eine Neuversiegelung von voraussichtlich 17,5 ha planungsrechtlich vorbereitet. Dies entspricht nicht der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die auf eine Verringerung der täglichen Neuinanspruchnahme von Flächen (30 ha pro Tag) sowie auf eine stärkere Innenentwicklung anstelle einer Entwicklung im Außenbereich abzielt.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

Boden und Wasser: Die im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans künftig als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen werden weitgehend durch Gebäude, Erschließungsanlagen und sonstige Betriebsflächen überbaut. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ sieht die Festsetzung von insgesamt etwa 22,7 ha gewerblicher Baufläche und Sonderbaufläche vor. Ausgehend von den Nutzungsmaßobergrenzen für Gewerbegebiete ist von einem Anteil versiegelter Flächen von 80 % auszugehen, was unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und zusätzlicher notwendiger Zufahrten sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Neuversiegelung von ca. 17,5 ha bedeutet. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Eine natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in den neuversiegelten Bereichen nicht mehr möglich. Insofern ist ohne weitere Maßnahmen von erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts auszugehen.

Für das Schutzgut Wasser entstehen anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen. Der Wasserhaushalt war im Bestand weitgehend naturnah. Im Plangebiet liegen im Bestand durch den hohen Vegetationsanteil (wenn die Ackerflächen bestockt sind) ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen sowie eine mittlere Grundwasserneubildungsrate vor. Mit der Planung ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Neuversiegelung von 17,5 ha verbunden. Damit wird der naturnahe Wasserhaushalt



halt erheblich gestört. Die Beeinträchtigung kann zum Teil reduziert werden, in dem auf den Grundstücken eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt. Die Verdunstung wird durch die Planung jedoch erheblich reduziert. Die durch die aktuelle ackerbauliche Nutzung bestehende latente Gefahr einer Boden- und Grundwasserbelastung durch Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln wird entfallen, durch den künftig vermutlich verstärkt stattfindenden Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entstehen jedoch neue potentielle Gefahren für Boden und Grundwasser. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 2 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des WARL Wasserwerkes Ludwigsfelde. Baubedingte Beeinträchtigungen wie Kontaminationsgefahr durch falsche Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen sind auszuschließen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind derzeit nicht vollständig auszuschließen, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht festgelegt wird, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Daher sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der geplanten Ansiedlungen Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen auszuschließen. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Luft und Klima: Bei einer Überbauung weiter Teile der südlichen Eichspitze wird die Funktion des Bereichs als Kaltluftentstehungsgebiet entfallen. Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich im Bereich des Plangebietes zwar erheblich, das Plangebiet liegt aber durch die angrenzenden Waldflächen auch zukünftig in einem klimatischen Komfortbereich. Zudem können die Auswirkungen auf das Kleinklima durch Maßnahmen im Plangebiet gemindert werden (z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung der unversiegelten Fläche). Weiterhin werden am östlichen Rand des Plangebietes die Laub- und Feldgehölzstrukturen erhalten sowie ein Teil der Ackerflächen als Maßnahmenflächen von Bebauung freigehalten. Die gehölzbestandenen Offenlandbereiche tragen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei und entfalten eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima. Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zeitweisen bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Betriebsbedingte Auswirkungen könnten durch Luftschadstoffemissionen ausgelöst werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht festgelegt, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Daher sind in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der geplanten Ansiedlungen Beeinträchtigungen durch Immissionen auszuschließen. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigungen ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit ist davon auszugehen, dass in Bereichen, die künftig dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (Arbeitsstätten) die Immissionsgrenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt: Im Bestand ist das Gebiet mit Ausnahme der kreuzenden Straßen und des bestehenden Gewerbegebietes nahezu unversiegelt. Beim Bau des geplanten Industriegebietes werden die Ackerflächen verloren gehen. Durch die Planung ergibt sich eine Neuversiegelung durch die Gewerbegebiete von rund 17,8 ha (bis zu 0,8 der Grundstücksfläche). Es ist mit Ausnahme der Laub- und Feldgehölze sowie der Hecken randlich der östlichen Ackerflächen von einem vollständigen Strukturverlust auszugehen. Davon betroffen sind z.T. auch die straßenrandbegleitenden ruderalen Staudenfluren. Die Baumreihen entlang der L 793 und der Alfred-Kühne-Straße sollen weitgehend erhalten bleiben. Eingriffe in das geschützte Biotop im Nordosten werden vermieden, der Bereich wird nachrichtlich in die FNP-Darstellung als Maßnahmenfläche übernommen. Insbesondere die Beseitigung der großflächigen Ackerflächen stellt einen Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen dar. Die Ackerflächen haben eine hohe Lebensraumfunktion für bodenbrütende Vögel. Eingriffe in die Waldflächen werden hingegen weitestgehend vermieden. Lediglich östlich der L 793 im Nordosten des Änderungsbereichs erfolgt ein Eingriff in den Wald mit einer Fläche von etwa 0,2 ha. Neben dem Verlust des Biotops geht ein strukturreicher und von Brutvögeln und Fledermäusen intensiv genutzter Lebensraum und Jagdhabitate verloren. Da der größte Teil des Waldes erhalten bleibt, werden hier keine weiteren Beeinträchtigungen der waldbewohnenden Arten erfolgen.

Das geplante Gebiet ist im Hinblick auf den Biotoptyp als Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche mit geringem Grünflächenanteil anzusprechen. Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet nur z.T. gemindert werden. Die geplanten Gewerbegebiete sollen nach Norden durch Flächen zum Anpflanzen abgegrenzt werden, um einen Übergangsbereich zum Wald zu schaffen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebiete werden gärtnerisch angelegt. Damit werden zukünftig ca. 5,3 ha Flächen in den Baugebieten mit Vegetation bestanden sein. Die Wertigkeit als Lebensraum ist aber eher als gering einzuschätzen, da die Flächen kleinflächig und zerschnitten sein werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel werden durch den Lebensraumverlust zum Teil erheblich beeinträchtigt. Hiervon betroffen ist insbesondere die Feldlerche, die mit sechs Brutpaaren kartiert wurde. Da die Ackerflächen überplant werden, kommt es zu einem vollständigen Verlust ihrer Bruthabitate. Im weiteren Verfahren werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen gesucht. Weiterhin ist die Grauwammer auf der Ackerbrache betroffen. Die vorgesehenen Maßnahmenflächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind geeignet, die Lebensraumfunktion für die Grauwammer aufrecht zu erhalten. Sie sollen teils als extensives Grünland, teils als Sukzessionsfläche mit eingestreuten Gehölzinseln entwickelt werden.

Unter den Hochspannungsleitungen im Osten des Änderungsbereichs sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich hochwertige Laubgehölz- und Heckenstrukturen, die langfristig erhalten werden sollen. Eine Aufwertung der Flächen wird durch geplante Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erreicht. Dadurch soll eine Aufwertung der Biotop- und Lebensraumfunktion erreicht. Eingriffe in den Lebensraum vermindert werden.

Landschaftsbild und Naherholung: Durch die FNP-Änderung wird zwar eine grundlegende Veränderung der landschaftlichen Situation vorbereitet, bei Umsetzung der Planung wird die offene und Sichtbeziehungen schaffende Ackerfläche verloren gehen.



Aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes (hoher Zerschneidungsgrad, Hochspannungsleitung) ist diese Veränderung aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Positiv wirken sich die geplanten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes aus, innerhalb derer vorhandene Vegetationsstrukturen mit Feldgehölzen erhalten bleiben sollen.

Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsfunktion vorbereitet, da das Plangebiet im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge hat.

Mensch und seine Gesundheit: Bei der Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen im Bereich Eichspitze ist von einer Zunahme der Lärmbelastung im Änderungsbereich und seiner Umgebung auszugehen. Dies ist auf den Betrieb der gewerblichen Anlagen selbst und die durch den Betrieb verursachte Zunahme des Kfz-Verkehrs zurückzuführen. Die planbedingt verkehrsbezogenen schalltechnischen Belastungen für den Bereich „Eichspitze Süd“ wurde bereits bei der Untersuchung des Bereiches „Eichspitze Nord“ ermittelt und bewertet (Akustikbüro Dahms GmbH 2016). Im Verkehrsgutachten wurde für den Bereich „Eichspitze Nord“ für die zusätzlichen Verkehre an allen untersuchten Immissionsorten keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt (Beurteilungsspiegel unterhalb von 0,1 dB und somit im Geringfügigkeitsbereich). Für den Bereich „Eichspitze Süd“ werden ähnliche Verkehrszahlen für den Pkw-Verkehr und deutlich geringere Verkehrszahlen für den Lkw-Verkehr angenommen, so dass für den Bereich „Eichspitze Süd“ die Zunahme der verkehrlichen Schallbelastungen durch die zusätzlichen Verkehre voraussichtlich ebenfalls im Geringfügigkeitsbereich bleibt.

Im Rahmen der Lärmkontingentierung aller gewerblich und industriell genutzten Flächen für die Gesamtstadt Ludwigsfelde wird eine schalltechnische Verträglichkeit mit angrenzenden sensiblen Nutzungen angestrebt. Für die im Änderungsbereich geplanten Gewerbegebiete wurden daher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 Lärmkontingente für die Gewerbebetriebe festgelegt, durch die erhebliche Beeinträchtigungen und Konflikte mit sensiblen Nutzungen, insbesondere im östlich angrenzenden Siedlungsbereich des Ortsteils Genshagen, vermieden werden können.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht festgelegt, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Daher sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der geplanten Ansiedlungen Beeinträchtigungen durch Immissionen auszuschließen. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Die Betreuung der geplanten Anlage im Sondergebiet „Krematorium“ unterliegt den Bestimmungen der 27. BImSchV. Die Einhaltung der vorgegebenen Emissionsgrenzwerte ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.

Zur Luftthygiene s. o. unter „Luft und Klima“.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Ackerflächen erhalten bleiben. Der in Kapitel 3.4 beschriebene Umweltzustand würde längerfristig bestehen bleiben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken. Es liegen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen vor.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Eingriff vorbereitet, wodurch nach der im vorangehenden Kapitel aufgestellten Prognose bei Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) sowie des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Da diese Eingriffe durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ erstmalig ermöglicht werden, sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Gemeinde hat zudem eine Selbstverpflichtungserklärung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages bis zum Satzungsabschluss abgeben.

Boden und Wasser: Die umfangreiche Neuversiegelung von Boden kann bei dem hier verfolgten Planungsziel nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs nach § 1 Abs. 2 BauGB vermieden oder eingeschränkt werden. Ggf. kann der Eingriff durch einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau der Befestigung geringfügig gemindert werden. Um Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts zu vermeiden, soll anfallendes Niederschlagswasser in Übereinstimmung mit § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ortsnah versickert werden. Dabei ist, insbesondere wegen der Lage des Plangebiets in einem Trinkwasserschutzgebiet, bei verschmutztem Wasser für eine ausreichende Vorreinigung zu sorgen.

Zum Ausgleich sind nach den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg“ (HVE) vorrangig Entsiegelungen im Umfang von ca. 17,5 ha durchzuführen. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Wasser fällt aufgrund der mindernden Maßnahmen (Versickerung von Regenwasser vor Ort) mit 8,8 ha geringer aus. Wenn Entsiegelungen im Naturraum nicht



oder nicht in ausreichendem Umfang möglich sind, kann nach der HVE ein Ausgleich auch durch eine maßgebliche Aufwertung der Bodenfunktionen im Verhältnis 1:2 bzw. 1:3 erfolgen. Mögliche Maßnahmen sind Gehölzpflanzungen, die Umwandlung von Acker in extensives Grünland, die Anlage von Ackerrandstreifen sowie die Wiedervernässung von Grünland. Die Maßnahmen können nur zu einem Teil im Bereich der Entwicklungsmaßnahme selbst durchgeführt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen von Gehölzpflanzungen und zur Schaffung eines Waldsaums vorgegeben. Unter den Hochspannungsleitungen im Osten des Änderungsbereichs sowie im Süden werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dadurch kann ein Ausgleich von etwa 5,2 ha für das Schutzgut Boden und etwa 4,9 ha für das Schutzgut Wasser nachgewiesen werden.

Im Ortsteil Wietstock sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen und –flächen vorgesehen. Dabei handelt es sich um Aufforstungsflächen, von denen 0,50 ha dem Vorhaben Eichspitze Süd zugeordnet werden, sowie um eine Fläche für Maßnahmen zum Streubstreuwe vorgesehene ist. Diese Flächen dienen als Ausgleichsmaßnahmen für alle Schutzgüter, insbesondere auch für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Zudem können zwei aufgrund des Artenschutzes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser herangezogen werden. Dabei handelt es sich um die Anlage von Feldlerchenstreifen auf einer Flächengröße von ca. 1,5 ha sowie die Entwicklung von artenreichem Offenland mit einer Flächengröße von 3,9 ha in der Gemeinde Großbeeren umgesetzt (siehe Kapitel 3.2 „Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), besonderes Artenschutzrecht). Durch diese externen Maßnahmen kann ein Ausgleich von etwa 7,1 ha für das Schutzgut Boden und etwa 3,8 ha für das Schutzgut Wasser nachgewiesen werden.

Somit verbleibt ein Ausgleichserfordernis von etwa 5,2 ha für das Schutzgut Boden und etwa 0,1 ha für das Schutzgut Wasser. Zum weiteren Ausgleich wird daher auf einen Kompensationsüberschuss aus vorherigen Planungen zurückgegriffen (siehe unten).

Luft und Klima: Der Eingriff (Verlust eines Kaltluftentstehungsgebiets) im Umfang von 17,2 ha kann im Bereich der Entwicklungsmaßnahme nur teilweise ausgeglichen werden. Durch den Eingriff sind jedoch nur räumlich beschränkte Auswirkungen zu erwarten. Die auf Ebene des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke und des Übergangs zum Wald sowie die im Rahmen des Verfahrens für den Bau der Bundesstraße 101 als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme planfestgestellten Gehölzstreifen beiderseits des nördlichen Abschnitts der L 793 wirken im begrenzten Umfang eingriffsmindernd. Als planinterner Ausgleich werden weiterhin unter den Hochspannungsleitungen im Osten des Änderungsbereichs sowie im Süden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die der Anlage von gehölzbewachsenen Flächen dienen. Dadurch kann intern ein Ausgleich von etwa 12,0 ha nachgewiesen werden.

Die planexternen Maßnahmen in der Gemarkung Wietstock und in Großbeeren können in einem Umfang von zusammen 7,1 ha als Kompensation herangezogen werden. Dadurch wird der Eingriff in das Schutzgut vollständig ausgeglichen und zudem ein Ausgleichsüberschuss von etwa 1,9 ha erreicht.

Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt: Der prognostizierte Verlust der Ackerfläche kann nur zum Teil vermieden oder gemindert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden dazu die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Baumreihen entlang der Straßen bleiben weitgehend erhalten. Eingriffe in das geschützte Biotop im Nordosten werden vermieden. Im Rahmen der Bebauungsplanung soll zudem sichergestellt werden, dass zu den angrenzenden höherwertigen Biotopen (insbesondere zu den Waldkanten) ausreichende Abstände eingehalten werden. Insbesondere Staudensäume und Waldmäntel am Rand der Ackerflächen sollen dabei erhalten bleiben bzw. durch Pflanzmaßnahmen ergänzt oder geschaffen werden.

Eigenständige Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Ackerfläche sind wegen des geringen Biotopwerts nicht erforderlich. Sie werden durch die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung) mit abgedeckt. Für das Schutzgut Tiere sind die im ökologischen Fachgutachten genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Eine Kombination mit Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wird in Teilbereichen angesetzt. Dazu gehören insbesondere die im Osten und Süden des Änderungsbereichs geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt wurde ein Kompensationsbedarf von 22,6 ha ermittelt. Durch die oben genannten Maßnahmen kann intern ein Ausgleich von etwa 5,3 ha nachgewiesen werden.

Die beiden planexternen Maßnahmen in der Gemarkung Wietstock sowie die externen Maßnahmenflächen aufgrund der Regelungen zum Artenschutz für die Feldlerche in der Gemeinde Großbeeren (Felderchenstreifen sowie die Entwicklung von artenreichem Offenland, siehe Kapitel 3.2 „Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), besonderes Artenschutzrecht) können in einem Umfang von zusammen 7,5 ha als Kompensation herangezogen werden.

Somit verbleibt ein Ausgleichserfordernis von etwa 9,8 ha. Zum weiteren Ausgleich wird daher auf einen Kompensationsüberschuss aus vorherigen Planungen zurückgegriffen (siehe unten).

Landschaftsbild: Zur Minderung der Eingriffsintensität sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ angemessene Gebäudehöhen und ausreichende nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Darüber hinaus kann mit einer Begrünung der Baugebiete, z. B. durch Bäume, der Eingriff gemindert werden. Eine Eingrünung des künftigen Siedlungsrandes erfolgt durch die Pflanzungen auf den Maßnahmenflächen im Osten und Süden des Änderungsbereichs.



Mensch und seine Gesundheit: Zur Vermeidung übermäßiger Lärmbelastung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt.

Heranziehung von überschüssigen Kompensationsmaßnahmen aus vorherigen Planungen

Für das angrenzende Plangebiet „Eichspitze Nord“ werden neben internen Pflanzmaßnahmen mehrere planexterne Maßnahmen umgesetzt. Im Ergebnis führt die Summe dieser Maßnahmen dazu, dass der aus der 10. FNP-Änderung bzw. im Bebauungsplan Nr. 39 resultierende Kompensationsbedarf „überkompensiert“ wird, d.h. die Flächengröße der Ausgleichsmaßnahmen liegt deutlich über dem zu erbringenden Ausgleichsbedarf (siehe folgende Tabelle). Aufgrund der räumlichen, zeitlichen und inhaltlichen Nähe der beiden Bebauungsplanverfahren wird das „Guthaben“ auf den Kompensationsbedarf der 15. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplan Nr. 45 übertragen und angerechnet:

Schutzgut	10. FNP-Änderung / B-Plan Nr. 39			15. FNP-Änderung / B-Plan Nr. 45			
	Kompensationserfordernis (in ha)	Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen (in ha)	„Guthaben“ (in ha)	Kompensationserfordernis (in ha)	Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet (in ha)	Noch offenes Kompensationserfordernis (in ha)	Kompensationserfordernis nach Anrechnung „Guthaben“
Boden	36,4	53,4	+ 17,0	17,5	11,2	5,2	0,0
Pflanzen/Tiere	46,8	57,1	+ 10,3	22,6	12,8	9,8	0,0
Wasser	18,6	55,3	+ 36,7	8,8	8,7	0,1	0,0
Klima/Luft	35,8	35,9	+ 0,1	17,2	19,1	0,0	0,0

Unter Berücksichtigung der planexternen Maßnahmen und der Anrechnung des „Guthabens“ durch die Ausgleichsmaßnahmen der 10. FNP-Änderung bzw. des B-Plans Nr. 39 „Eichspitze Nord“ wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser und Klima erreicht. Beim Schutzgut Klima verbleibt zudem ein Überschuss von 1,9 ha.

Zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung bereitet einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Dieser kann voraussichtlich nicht vollständig im Änderungsbereich des geplanten Gewerbegebiets vermieden oder kompensiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ wurde zur Ermittlung des Umfangs an planexternen Ausgleichsmaßnahmen eine Eingriffsbilanzierung schutzgutbezogen aufgestellt. Unter Berücksichtigung der planexternen Maßnahmen in dem Ortsteil Wietstock sowie der Nachbargemeinde Großbeeren wird demnach nur eine vollständige eine Kompensation der Eingriffe in alle Schutzgüter erreicht.

Die Umsetzung aller vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Gemeinde hat zudem eine Selbstverpflichtungserklärung zur rechtlichen Absicherung der Kompensationsmaßnahmen zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages bis zum Satzungsbeschluss abgegeben. Die Stadt Ludwigsfelde verpflichtet sich demnach gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, die Maßnahmen auf den Flächen in der Gemarkung Wietstock und Großbeeren, die als Kompensation für die Eingriffe in die Schutzgüter dienen sollen, innerhalb eines noch zu bestimmenden Zeitraums zu sichern und zu unterhalten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB. Für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs „An der Eichspitze“ wurden vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt, bei denen auch anderweitige Planungsmöglichkeiten untersucht und im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bewertet wurden. Im Ergebnis wurde die Eichspitze ausgewählt. Eine erneute Prüfung von Standortalternativen ist daher im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich.

Gebietsinterne Standortalternativen wurden im Hinblick auf die konkrete Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen geprüft. Überlegungen, auch Waldflächen der Eichspitze zu überplanen, wurden im Hinblick auf Belange des Naturschutzes und des Waldes verworfen.

Zusammenfassung

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde betrifft eine ca. 38,5 ha große Fläche nordöstlich des Stadtzentrums zwischen dem Industriepark West im Westen und dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet „An der Eichspitze Nord“ im Norden westlich der B 101. Im Flächennutzungsplan Stand 1. Änderung ist die Fläche überwiegend als Fläche für Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung und als Aufforstungsfläche dargestellt. Zur erstmaligen Entwicklung großflächiger Gewerbegebietsflächen soll der Bereich künftig weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens werden die in diesem Bereich vorhandenen Ackerflächen weitgehend durch Gebäude, Erschließungsanlagen Freilagerflächen, Parkplätzen und sonstige Betriebsflächen überbaut werden. Insgesamt ist eine intensive bauliche Nutzung des Geländes und damit eine hohe Versiegelungsrate zu erwarten.



Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung können zum Teil im Bereich der geplanten Entwicklungsmaßnahme selbst durchgeführt werden. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind in dem Ortsteil Wietstock sowie in der Nachbargemeinde Großbeeren vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermäusen, den Vogelarten Dorngrasmücke, Goldammer und Ortolan sowie den Waldameisen können im Änderungsbereich durch die Anlage der östlichen und südlichen Maßnahmeflächen sowie die Umsetzung der weiteren im ökologischen Fachgutachten genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Feldlerche sind Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Großbeeren vorgesehen.

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen in Wietstock und in Großbeeren wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch einen städtebaulichen Vertrag sowie durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Stadt Ludwigsfelde gegenüber der UNB gesichert.