



Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde

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 11.7.2006 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, 14. Änderung rechtswirksam am 27.10.2020, die 15. Änderung rechtswirksam am 29.06.2021). Die Verfahren zur 5. und 13. Änderung wurden abgebrochen. Die 11. befindet sich derzeit im Verfahren. Der Änderungsbereich der 16. Änderung ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

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 Biotop (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 Bisherige Darstellung im FNP

Der rechtskräftige FNP stellt den Änderungsbereich zwischen der Jahnstraße, dem Ostverbinder, der Fichtestraße und dem ehemaligen Bildungszentrum von Daimler-Benz an der Fichtestraße als Wohnbaufläche der Dichtestufe W 4 (GFZ über 0,8 bis 1,0) dar. Des Weiteren befindet sich im Grenzbereich zwischen dem Änderungsbereich und der östlich gelegenen Wohnbaufläche W 4 ein Standort für Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser.

Westlich des Änderungsbereichs bzw. der Jahnstraße befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (bestehender Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ludwigsfelde) und eine Wohnbaufläche W 4, südlich des Änderungsbereichs und der Fichtestraße sowie östlich des Änderungsbereichs Wohnbauflächen der Dichtestufe W 3 (GFZ über 0,5 bis 0,8) und W 4 (GFZ über 0,8 bis 1,0) und ein Sondergebiet „Schwimmbad / Hotel“. Nördlich des Ostverbinders wird eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportfläche (Sportplatz)“ dargestellt. Der Ostverbinder wird als stadtteilverbindende Autobahnquerung dargestellt.

2.3 Anlass, Ziel und Inhalte der Änderung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Erweiterung des benachbarten Standortes der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ludwigsfelde schaffen.

Der Zuzug und die damit verbundenen Bautätigkeiten in der Stadt Ludwigsfelde lösen in allen Bereichen der technischen und sozialen Infrastruktur der Stadt zusätzliche Bedarfe aus. Diese Wachstumsanforderungen ergeben sich somit auch für die Freiwillige Feuerwehr in der Kernstadt an der Straße der Jugend / Ecke Ostverbinder und erfordern entsprechende Kapazitätserweiterungen. Auf Grund von Aufgabenzuweisungen des Landes ist die Feuerwehr zusätzlich für Maßnahmen auf der Bundesautobahn A 10 und der Eisenbahn verantwortlich, die zu Platzbedarfen führen, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück wurde von der Stadt Ludwigsfelde erworben. Der Erwerb des Grundstückes wurde mit der Auflage seitens der Kommunalaufsicht genehmigt, dass die Stadt Ludwigsfelde das derzeit im FNP der Stadt Ludwigsfelde als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück zukünftig als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen hat. Dazu bedarf es der 16. Änderung des FNP der Stadt Ludwigsfelde.

Im FNP soll daher die bisherige Wohnbaufläche der Dichtestufe W 4 künftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden (insgesamt ca. 0,45 ha). Der als nachrichtliche Übernahme dargestellte Standort für Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser wird künftig entsprechend seiner tatsächlichen Lage etwas weiter südlich an der Fichtestraße dargestellt.

2.4 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Regionalplanung

Landesplanung

Die Flächennutzungsplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele der Landesplanung sind für die 16. Änderung des FNP Ludwigsfelde von Belang und daher zu berücksichtigen:

- Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR: Mittelzentrum im Berliner Umland Ludwigsfelde
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro: Konzentration Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen
- Grundsatz 10 LEP FS: Lage im engeren Wirkbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld
- Grundsatz 11 LEP FS: gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ mit u.a. den Handlungszielen Stärkung der zentralörtlichen Funktion und Konzentration der Siedlungsentwicklung



Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35, in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019) nennt die Stadt Ludwigsfelde gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des Berliner Umlandes (BU) und stellt die Stadt Ludwigsfelde 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. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt.

Die 16. Änderung des FNP erfolgt auf einer unbebauten, innerstädtischen Fläche, die mit nahezu vollständig mit Bäumen bestockt ist. Hier ist bereits jetzt eine Siedlungsentwicklung zulässig. Durch die veränderte Planungskonzeption soll die Erweiterung des benachbarten Standorts der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ludwigsfelde ermöglicht werden. Die erheblichen Siedlungserweiterungen der vergangenen Jahre in der Stadt Ludwigsfelde lösen Wachstumsanforderungen auch für die Freiwillige Feuerwehr in der Kernstadt aus und erfordern entsprechende Kapazitätserweiterungen. Aufgrund des bestehenden Standortes der Freiwilligen Feuerwehr auf dem Grundstück zwischen Jahnstraße und Straße der Jugend ist eine Erweiterung nur an diesem Standort sinnvoll. Die geplante Erweiterung dient der Erfüllung der infrastrukturellen Anforderungen eines Mittelzentrums gemäß dem Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP F-S), seit dem 16.6.2006 rechtskräftig, bleibt nach dem Inkrafttreten des LEP B-B als sachlicher und räumlicher Teilplan weiterhin gültig. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung und außerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung dieses Plans. Somit ergeben sich aus dem LEP F-S keine Beschränkungen für das Plangebiet.

Regionalplanung

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.

2.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Darstellung der bisherigen Wohnbaufläche der Dichtestufe W 4 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Erweiterung des benachbarten Standorts der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ludwigsfelde (etwa 0,45 ha) und somit der Stärkung der städtischen Infrastruktur der Stadt Ludwigsfelde. Zur Ausweisung der erweiterten Baufläche für einen Feuerwehrstandort im geplanten Bereich besteht keine realistische Alternative. Auf Grund des Siedlungswachstums der Stadt Ludwigsfelde besteht ein dringender Bedarf an weiteren Flächen für die städtische Infrastruktur (hier: Feuerwehr). Ohne die Erweiterung wären die notwendigen Kapazitätserweiterungen der betroffenen Freiwilligen Feuerwehr am bestehenden Standort nicht möglich.

Da durch die begrenzte Änderung des FNP keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt werden und sich der Änderungsbereich im innerstädtischen Siedlungszusammenhang befindet, sind auf Ebene des Flächennutzungsplans Auswirkungen auf das Freiflächenkonzept der Stadt Ludwigsfelde nicht gegeben. Durch Nachverdichtung im Bestand trägt die Planung in Teilbereichen zu einer bodenschonenden und damit auch nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Nahezu der gesamte Änderungsbereich (0,39 ha, d.h. etwa 86 % der Fläche) ist Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Bei Realisierung der Planung wird diese Vegetation vollständig entfallen und die vorhandenen Lebensräume von Tieren beseitigt werden. Die Flächen werden nivelliert und im Zuge der Neubebauung überwiegend versiegelt werden. Bei Realisierung der Planungen sind daher nach den Darstellungen im Umweltbericht Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen oder ein Ausgleich im Änderungsbereich selbst sind auf Grund der geplanten Nutzung als Feuerwehrstandort nicht möglich. Da das Plangebiet vollständig mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestanden ist, ist bei einer Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart zum Ausgleich eine Erstaufforstung an anderer Stelle durchzuführen. Waldumwandlung und Erstaufforstung bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Die Aufforstung kann gleichzeitig dem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung dienen. Da im Rahmen der Vorhabenverwirklichung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes zu erwarten sind, sind voraussichtlich funktionserhaltende Maßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese dienen ebenfalls dem Ausgleich.

Die durch die vorgenannten Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs nicht ausgleichbaren Eingriffe können voraussichtlich auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und



zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Auf Grund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und des Überangebots an Ausgleichsflächen ist die Darstellung neuer Flächen nicht erforderlich. Die gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

2.7 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 10.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.01.2020 im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht. Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 2. Juli 2020 im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Inhalte der 16. FNP-Änderung unterrichtet und um Äußerung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, bis zum 05.11.2020 eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt. Eine Änderung der Planung wurde nicht erforderlich, die Begründung und der Umweltbericht wurde ergänzt bzw. korrigiert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.10.2020 bis einschließlich 02.12.2020. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



3.1 Bisherige Darstellung im FNP, Ziele und Inhalte der Änderung

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

3.2 Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

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

Weitere Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz sowie aus den Schutzgebietsverordnungen auf der Grundlage des Wasserrechts (hier: Trinkwasserschutzzonen des Wasserschutzbereiches Ludwigsfelde).

Das Planungsgebiet liegt nicht in gemeinschaftsrechtlich geschützten Gebieten, Naturschutzgebieten, Nationalparks, Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten.

Laut Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Ludwigsfelde vom 01.10.2002 liegt das Plangebiet vollständig in der weiteren Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Ludwigsfelde. In der Verordnung sind zum Schutz der Zone III A verschiedene Verbote aufgelistet (§ 5 WSG VO). Darüber hinaus sind die in § 4 der Verordnung zum Schutz der Zone III B aufgeführten Verbote ebenso zu berücksichtigen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist für den Änderungsbereich insbesondere folgendes Verbot relevant:

Das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird. Die Bebauungspläne Nr. 1.4, 5, 7.1, 7.2, 7.3 und 10 der Stadt Ludwigsfelde sind von dem Verbot ausgenommen (§ 5 Nr. 10 WSG VO).

Die Erweiterung des Feuerwehrstandortes wäre bereits bei Beibehaltung der Darstellung einer Wohnbaufläche aus dem FNP entwickelbar, die FNP-Änderung erfolgt lediglich aufgrund einer Auflage seitens der Kommunalaufsicht beim Grundstückskauf. Zur Umsetzung des Vorhabens ist kein Bebauungsplanverfahren notwendig, es handelt sich um eine Lückenbebauung gemäß § 34 BauGB. Insofern handelt es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Sinne des § 5 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Ludwigsfelde vom 1. Oktober 2002. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich zudem nicht um ein Vorhaben, das gemäß Wasserschutzbereichsverordnung Ludwigsfelde innerhalb dieser Schutzzone bedenklich und verboten wäre, sondern um ein Einzelbauvorhaben, das aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Die Belange des Wasser-schutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Ggf. notwendige erhöhte Anforderungen zum Schutz des Grundwassers und erforderliche Ausnahmegenehmigungen nach Wasserrecht werden dann geregelt.

FNP-Änderung (Blatt 1) ■
Begründung (Blatt 2) ■
Umweltbericht (Blatt 3) ■

Änderungsbereich

Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde



Landschaftsplan 2001, Biotoptypen

M: 1:20.000



Landschaftsplan 2019, Entwicklungskonzept

M: 1:20.000



Die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes werden durch den Landschaftsplan Ludwigsfelde konkretisiert. Für den Änderungsbereich ergeben sich wesentliche Ziele des Umweltschutzes aus den Zielaussagen des Landschaftsplans, die dem Abschnitt 3.4 und dem obenstehenden Planausschnitt „Entwicklungskonzept“ zu entnehmen sind.

Sonstige Ziele des Umweltschutzes werden u.a. durch Fachgesetze des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und des Bodenschutzes formuliert. Eine überschlägige Auseinandersetzung mit den Belangen des Artenschutzes erfolgt im Kapitel 3.5.

3.3 Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde in der Fassung der 7. Fortschreibung (Stand 15.04.2019) formuliert für die Entwicklung von Siedlungsgebieten 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.

Den Änderungsbereich weist das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans vollständig als Siedlungsfläche aus.

Die beabsichtigten Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen weitgehend dem Konzept des Landschaftsplans.

Die konkrete Verortung sowohl der erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen und ggf. erforderlicher Flächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen) erfolgt auf nachfolgender Genehmigungsebene. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgt der ggf. erforderliche Abgleich der Maßnahmen mit den Darstellungen des Landschaftsplans.

3.4 Schutzgutbezogene Ausgangssituation

- **Boden:** naturnahe Böden unter Wald (hohe Bedeutung).
- **Wasser:** Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA, geringe Grundwasserneubildungsrate (mittlere Bedeutung).
- **Klima:** Frischluftentstehungsgebiet mit geringer bis mittlerer qualitativer Leistungsfähigkeit, hohe verkehrsbedingte Immissionen (mittlere Bedeutung).
- **Arten und Biotope:** überwiegend Waldgesellschaft (Kiefernwald); Vorkommen von geschützten Vogel- und Fledermausarten wahrscheinlich (hohe Bedeutung).
- **Ortsbild:** Lage am Rande des Stadtzentrums nördlich der Autobahn, weitgehend naturnaher Wald in isolierter Lage.
- **Mensch:** Lärm- und Schadstoffbelastung durch Verkehr (Nähe zur Autobahn), Zunahme von Lärmemissionen durch Erweiterung des Feuerwehrstandortes, geringe Erholungseignung aufgrund fehlender Zugänglichkeit (geringe Bedeutung).

3.5 Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Darstellungen grundsätzlich mit den Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar sind. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung.

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Aufgrund der Biotopstruktur des Änderungsbereichs ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen. Auch ein Vorkommen von Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen



weden. Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Der Verlust der Altbaumstruktur ist sowohl eingriffs- als auch artenschutzrelevant und somit kompensationspflichtig. Vorliegend kann ohne geeignete Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Fällzeitenbeschränkung, Besiedlungskontrolle von Höhlungen vor der Fällung, vorgezogene Schaffung von Ersatzniststätten und –quartieren) eine Verletzung der Zugriffsverbote nicht sicher ausgeschlossen werden. Nach Aussage der UNB ist absehbar, dass sich die artenschutzrechtlichen Konflikte in nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit einem geeigneten Schutzmaßnahmenkonzept lösen lassen.

3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die beabsichtigte Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ führt auf FNP-Ebene nicht unmittelbar zu einer anderen Entwicklung des Umweltzustandes, als nach bisheriger Darstellung als Wohnbaufläche mit höherer Dichtestufe zu erwarten gewesen wäre.

Bei Umsetzung der durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Erweiterung des bestehenden Standorts der Freiwilligen Feuerwehr wird der im Plangebiet befindliche Wald auf 0,39 ha jedoch vollständig verloren gehen. Damit wird auch die bestehende Gebietsfauna ihre Lebensgrundlage verlieren.

Um das Gelände für die künftige Bebauung vorzubereiten, sind umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Dabei werden die im Gebiet teilweise vorhandenen Waldböden teilweise abgegraben. Dies stellt einen Eingriff dar. Auf Grund der geplanten Nutzung als Erweiterung des Feuerwehrstandortes ist eine starke Versiegelung der Fläche durch Gebäude, Rangierflächen, Zufahrten und Parkplätze zu erwarten. Unversiegelte Flächen sind voraussichtlich nur in den Randbereichen des Grundstücks möglich. Niederschlagswasser ist auf Grund gesetzlicher Bestimmungen grundsätzlich im Plangebiet oder angrenzenden Bereichen zu versickern.

Durch die umfassende bauliche Nutzung ist zum Teil mit erheblichen Beeinträchtigungen, also Eingriffen, für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope zu rechnen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Ortsbild sind zwar auch Beeinträchtigungen zu erwarten, sie erreichen aber auf Grund der geringen Grundwasserneubildungsrate, der in größerem Umfang vorhandenen Waldflächen ähnlichen Typs in der Nachbarschaft nicht die Schwelle zur Erheblichkeit.

Durch Umsetzung der Planungen können möglicherweise die bestehenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch Lärm weiter erhöht werden. Lärmemissionen können u.a. durch den Fahr- und Rangierbetrieb der Einsatzfahrzeuge, den Einsatz von Sondersignalen bei der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge sowie bei Wartungsarbeiten und Übungen in und außerhalb der künftigen Hallen entstehen. Immissionskonflikte können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine abschließende Prognose der Lärmbelastung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht möglich.

Die Feuerwehr stellt eine gemäß § 22 BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, die gemäß Abs. 1 so zu errichten und zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dabei gelten die Betreiberpflichten. Den Schutzansprüchen der umgebenden Nutzungen auf angemessenem Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Anforderungen nach TA Lärm eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten betragen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung sind u.a. Aussagen über typische Betriebsabläufe, Ein-/Ausfahrten, Anzahl der Einsatzfahrzeuge, Einsatzzahlen, Wartung der Fahrzeuge, Sonderveranstaltungen (z.B. Feste, Training) zu berücksichtigen. Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen und gegebenenfalls die Erstellung von Fachgutachten erforderlich. Geeignete Schutzmaßnahmen können z. B. die Anordnung der Gebäude und der Hallentore, die Festlegung des Ausfahrtsbereichs, die Anlage einer Lichtsignalanlage im Bereich der Ausfahrt und die Errichtung von Lärmschutzwänden sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Waldflächen erhalten bleiben, die bestehende Lärmsituation würde sich nicht verändern. Der in Kap. 3.4 beschriebene Umweltzustand würde längerfristig bestehen bleiben.

3.7 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Die durch die Flächennutzungsplan-Änderung vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter können nur in begrenztem Umfang vermieden werden, da die Flächen im Änderungsbereich intensiv baulich genutzt werden sollen. Maßnahmen im Änderungsbereich selbst können die Eingriffe voraussichtlich nur in geringem Umfang ausgleichen. Daher ist die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Der Eingriff in das Schutzgut Biotop kann voraussichtlich durch die Neupflanzung von Wald ausgeglichen werden, die im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ohnehin erforderlich wird. Eine Erstaufforstungsfläche wird durch die untere Forstbehörde im Rahmen des nachgeordneten konkreten Baugenehmigungsverfahrens als eingeschlossene Entscheidung gem. § 72 (1) Satz 2 BbgBO unter Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. § 8 Absatz 3 LWaldG i.V. mit der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG bestimmt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fauna kann die Aufforstung ebenfalls eine wirksame Ausgleichsmaßnahme darstellen. Die im Rahmen gegebenenfalls notwendiger Befreiungen nach dem besonderen Artenschutzrecht zu erwartenden Auflagen können ebenfalls als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung angesehen werden.

Ein Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden kann voraussichtlich durch die oben genannten Maßnahmen nicht geleistet werden. Als Maßnahmenflächen stehen dafür die im Flächennutzungsplan als Suchräume dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung. Auf Grund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und des Überangebots an Ausgleichsflächen ist die Darstellung neuer Flächen nicht erforderlich. Die gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Der Eingriff kann voraussichtlich vollständig ausgeglichen werden.

3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des angrenzenden bestehenden Standortes der Freiwilligen Feuerwehr wäre ohne Vergrößerung der Bauflächen am vorhandenen Standort nicht mehr möglich, da der bestehende Standort bereits vollständig genutzt wird. Aus Gründen der Einsatzbereitschaft ist eine Erweiterung an dem bestehenden Standort erforderlich. Die Nutzung von nicht mit dem bestehenden Standort in Verbindung stehenden Flächen ist für eine gesicherte Einsatzbereitschaft nicht möglich. Auch eine Verlagerung des gesamten Standortes an einen neuen, größeren Standort ist nicht zumutbar, da auf dem bestehenden Standort bereits erhebliche Investitionen getätigt wurden und vergleichbare zentral gelegene Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr behindern. Bei einer Ansiedlung andernorts wäre zudem ein teils erheblicher Erschließungsaufwand notwendig und würde ggf. zu größeren Eingriffen in die Schutzgüter führen. Aus diesen Gründen werden anderweitige Planungsmöglichkeiten im vorliegenden Fall verworfen.

3.10 Zusammenfassung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde betrifft eine Fläche nordwestlich der Autobahn und nordöstlich der Potsdamer Straße, wo die Umwandlung einer (nicht umgesetzten) Wohnbaufläche zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorbereitet wird. Dadurch soll die Erweiterung des bestehenden Standortes der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ludwigsfelde ermöglicht werden. Die erheblichen Siedlungserweiterungen der vergangenen Jahre in der Stadt Ludwigsfelde lösen Wachstumsanforderungen auch für die Freiwillige Feuerwehr in der Kernstadt aus und erfordern entsprechende Kapazitätserweiterungen.

Im Änderungsbereich ermöglicht die Darstellung einer etwa 0,45 ha großen Gemeinbedarfsfläche anstelle bisheriger Wohnbauflächen, eine zusätzliche Versiegelung und intensivere Nutzung sowie Eingriffe in den Vegetationsbestand. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden insofern Beeinträchtigungen des Umweltzustandes vorbereitet. Da der größte Teil des Änderungsbereichs jedoch bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und die Auswirkungen auf die Umwelt auf der Ebene der Baugenehmigung und der erforderlichen Waldumwandelungsgenehmigung kompensiert werden können, sind die aufgrund der Änderung des FNP zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht als erheblich einzustufen.