

Stadt Ludwigsfelde



# 8. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde

## - Änderung -

Stand: 20.04.2017

Stadt Ludwigsfelde  
Stabsstelle Bauleitplanung  
Telefon: 03378 / 827-148  
Pia.Foelss@Ludwigsfelde.de

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



### Verfahrensvermerke

1. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde wurde am 26.01.2016 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, *12.06.2017*  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



*A. Fiedler*  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.09.2016 den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der Fassung vom 08.09.2016 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Ludwigsfelde, *12.06.2017*  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



*A. Fiedler*  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

3. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 14.10.2016 bis einschließlich 15.11.2016 während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.10.2016 im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, *12.06.2017*  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



*A. Fiedler*  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.02.2017 den geänderten Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der Fassung vom 05.01.2017 gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen.

Ludwigsfelde, *12.06.2017*  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



*A. Fiedler*  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

5. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 22.02.2017 bis einschließlich 23.03.2017 während folgender Zeiten

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

nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.02.2017 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, *12.06.2017*  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



*A. Fiedler*  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

*[Handwritten signature]*



8. Änderung (Stand: 20.04.2017)

6. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 30.05.2017 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 12.06.2017  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. Foelss  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

7. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 30.05.2017 in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 20.04.2017 gefasst. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Ludwigsfelde, 12.06.2017  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. Foelss  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

8. Genehmigung des von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 30.05.2017 festgestellten Flächennutzungsplans vom 24.07.2017 (AZ 80.04.17).

Ludwigsfelde,  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. Foelss  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

9. Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 8. Änderung, wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde,  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. Foelss  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

10. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 8. Änderung, sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.09.2017 im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Flächennutzungsplan ist am 26.09.2017 wirksam geworden.

Ludwigsfelde,  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. Foelss  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

A. Foelss



11. Als Kartengrundlage wurden verwendet:

TK 10 3645 - SW Ludwigsfelde NW, 1. Auflage 1993

Herausgeber:  
LGB Brandenburg

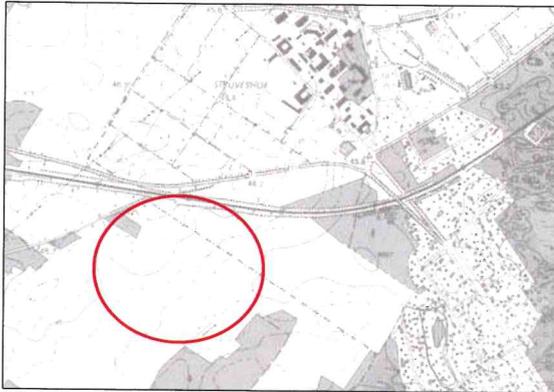


1. FNP-Änderung ■
2. Begründung ■
3. Umweltbericht ■

Änderungsbereich

## Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung

Stadt Ludwigsfelde



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000

### Legende

#### Bauflächen

- Wohnbaufläche W 1, GFZ bis 0,3
- Wohnbaufläche W 2, GFZ über 0,3 bis 0,5
- Wohnbaufläche W 3, GFZ über 0,5 bis 0,8
- Wohnbaufläche W 5, GFZ über 1,0
- Gemischte Baufläche

#### Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsfläche
- Kindertagesstätte
- Spielplatz

#### Freiflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Wald
- Aufforstungsflächen
- Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung
- Grünverbindung, Durchlüftungsband
- Ökologischer Entwicklungsraum
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Renaturierung

#### Verkehr

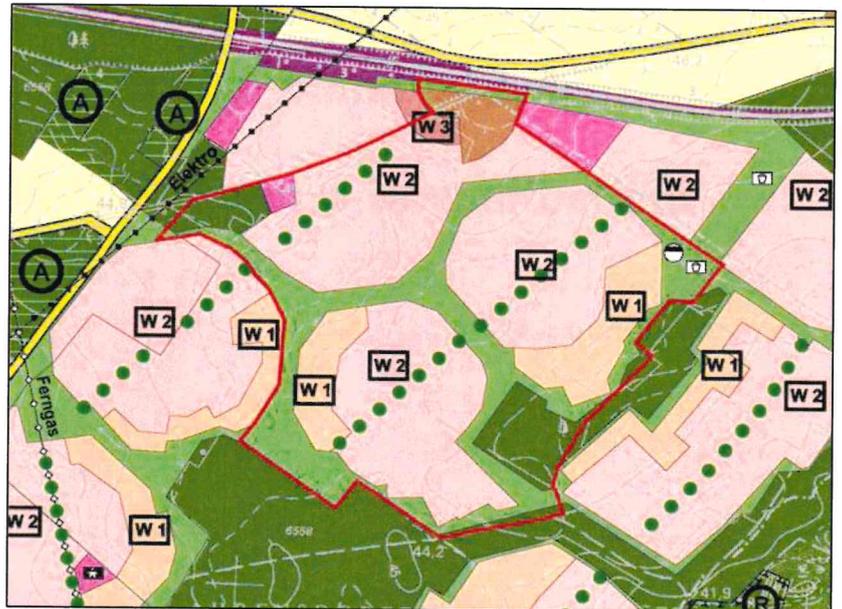
- Straßenhauptnetz
- vorhandene Bahnfläche

#### Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

- Abwasser (nachrichtlich)
  - unterirdische Leitung (nachrichtlich)
  - oberirdische Leitung (nachrichtlich)
- Ferngas    Ferngasleitung  
Elektro    Hochspannungleitung

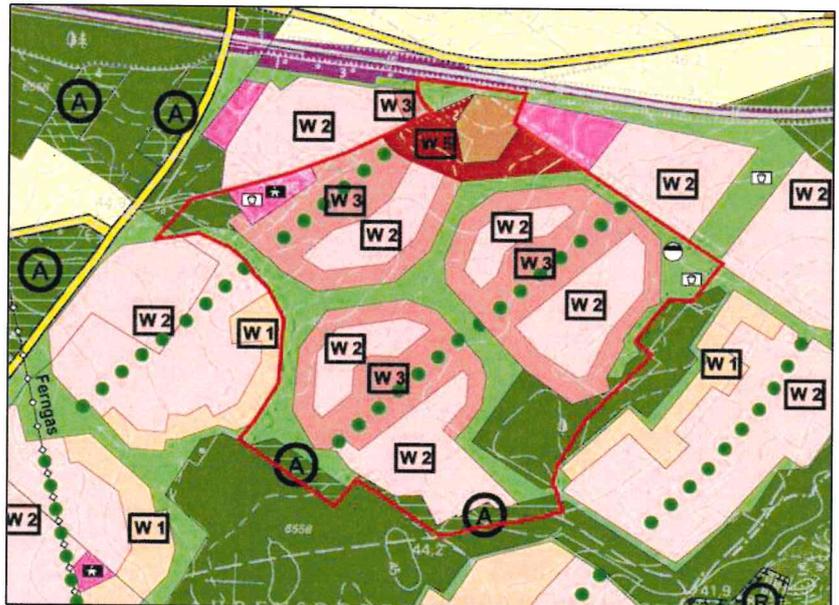
#### Sonstige Darstellungen

- Änderungsbereich



FNP Ludwigsfelde

M 1: 7.500



Beabsichtigte Änderung der FNP-Darstellung

M 1: 7.500

**Stadt Ludwigsfelde**



**8. Änderung des  
Flächennutzungsplans Ludwigsfelde  
- Begründung & Umweltbericht -**

Stand: 20.04.2017

Stadt Ludwigsfelde  
Stabsstelle Bauleitplanung  
Telefon: 03378 / 827-148  
Pia.Foelss@Ludwigsfelde.de

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



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

Änderungsbereich

## Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung

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 am 11.7.2006. Danach erfolgten mehrere Änderungen in Teilbereichen (3. Änderung rechtswirksam am 15.05.2012, 2. Änderung rechtswirksam am 29.01.2013, 4. Änderung rechtswirksam am 09.04.2013, 6. Änderung rechtswirksam am 28.01.2014, 7. Änderung rechtswirksam am 08.12.2015). Das Verfahren zur 5. Änderung wurde abgebrochen. Die 9., 10., 11., 12., 13. sowie die 14. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren. Der Änderungsbereich der 8. Änderung ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

Für einen Teilbereich der 8. FNP-Änderung wurde der Flächennutzungsplan bereits zuvor aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Waldsiedlung – Ludwigsallee / Sperberweg“ (rechtswirksam am 22.12.2015) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 (2) BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst. Dabei wurde die Darstellung einer Wohnbaufläche W1 (GFZ bis zu 0,3) in eine Wohnbaufläche W2 (GFZ über 0,3 bis zu 0,5) geändert.

Für die Aufstellung des sich im Verfahren befindenden Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 2.2 Bisherige Darstellung im FNP

Der rechtskräftige FNP stellt im Änderungsbereich überwiegend Wohnbauflächen (W1=GFZ bis 0,3 und W2=GFZ über 0,3 bis 0,5) dar, die durch öffentliche Grünflächen voneinander getrennt sind. Die Wohnbauflächen werden zudem durch übergeordnete Grünverbindungen mittig geteilt. Der nördlichen Wohnbaufläche ist eine Gemeindebedarfsfläche zugeordnet. Auf Höhe eines ursprünglich vorgesehenen, jedoch nicht verwirklichten Haltepunkts am südlichen Berliner Eisenbahn-Außenring, der mit der 3. Änderung des FNP zugunsten des inzwischen in Betrieb genommenen Bahnhofpunkts Struveshof entfallen ist, sind innerhalb des Änderungsbereichs eine Wohnbaufläche (W3=GFZ über 0,5 bis 0,8) und eine gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollte (und soll weiterhin) ein Quartierszentrum entstehen. Nördlich des Änderungsbereichs verlaufen die Landesstraße L79 und die Eisenbahntrasse des (südlichen) Berliner Außenrings. Östlich des Änderungsbereiches grenzt die gemischte Baufläche an eine Gemeinbedarfsfläche. Zwischen dem Änderungsbereich und der Eisenbahntrasse werden weitere Wohnbauflächen W2 dargestellt. Westlich und östlich des Änderungsbereichs sind weitere Siedlungsflächen W1 und W2 vorgesehen. Im Nordwesten, Süden und Südosten des Änderungsbereiches grenzen Waldflächen an. Im Westen wird eine oberirdische Stromtrasse als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

### 2.3 Anlass, Ziel und Inhalte der Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ (derzeit im Verfahren). Dem Bebauungsplan Nr. 35 liegt das konkretisierte Vorhaben eines Projektentwicklers zu Grunde, die bisher brach liegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich von drei hier ursprünglich geplanten Wohnquartieren jetzt für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch eine leicht veränderte Planungskonzeption soll der wieder erhöhten Nachfrage nach größeren Einfamilienhäusern in Ludwigsfelde Rechnung getragen und erreicht werden, dass eine Wohnnutzung zeitnah verwirklicht werden kann.

Der Zentrumsbereich im Norden des Plangebiets, der auf den hier früher geplanten Bahnhofpunkt ausgerichtet war, soll nach Realisierung des weiter östlich gelegenen Haltepunktes „Ludwigsfelde-Struveshof“ an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und neu geordnet werden. Hier sind ein Nahversorgungsstandort sowie Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In einigen Teilbereichen der geplanten Wohnquartiere, in denen der bisherige Bebauungsplan

eine eingeschossige Wohnbebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss vorsieht, soll jetzt – wie in den östlich des Änderungsbereichs bereits realisierten Quartieren – eine zweigeschossige Bebauung (zuzüglich eines Dach- oder Staffelgeschosses) ermöglicht werden.

Ausgehend von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die derzeitigen Wohnbauflächen W1 und W2 werden dazu künftig als Wohnbauflächen mit höheren Dichtestufen, d.h. als Wohnbauflächen W2 (GFZ über 0,3 bis 0,5) und W3 (GFZ über 0,5 bis 0,8) dargestellt. Bei dieser Änderung ist zu berücksichtigen, dass die nach der Bauordnung des Landes Brandenburg von 1998 zusätzlichen zulässigen Dach- oder Staffelgeschosse bei der Erstaufstellung des FNPs nicht auf die GFZ anzurechnen waren und somit auch nicht bei der Definition der Dichtestufen für Wohnbauflächen berücksichtigt wurden. Diese Regelung ist aufgrund der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr möglich, die hier beabsichtigte Ermöglichung von zusätzlichen Dach- bzw. Staffelgeschossen ist somit mit einer höheren GFZ verbunden. Gegenüber dem bislang rechtskräftigen FNP wird somit durch die künftige Darstellung einer höheren Dichtestufe eine nur geringfügige Erhöhung des Dichtemaßes bei der Entwicklung von Bebauungsplänen ermöglicht. In den Wohnbauflächen W2 und W3 sind Einzel- und Doppelhäuser bzw. kurze Reihenhäuser mit ein bis zwei Geschossen (und zusätzlichem Dach- bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen.

Die Abgrenzung der geplanten Wohnbauflächen wird in Teilbereichen begründet. Der an die Eisenbahntrasse angrenzende Zentrumsbereich wird als gemischte Baufläche ausgewiesen und erweitert, im Bebauungsplan sollen daraus Flächen für den Einzelhandel und für weitere gemischte Nutzungen entwickelt werden. Ebenfalls im Zentrumsbereich sind zudem Flächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, die Flächen werden dazu künftig als Wohnbauflächen W5 mit einer hohen Dichtestufe (GFZ über 1,0) dargestellt. Die bisher für eine Kita vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wird erweitert, um die Kapazität der geplanten Einrichtung zu vergrößern und einen Spielplatz an diesem Standort zu ermöglichen. Die im Süden an das südliche geplante Wohnquartier angrenzenden Waldflächen werden künftig durch Änderung der bisher hier vorgesehenen Teile der öffentlichen Grünflächen erweitert und als Aufforstungsflächen dargestellt. Im Norden des bisherigen Quartierszentrums wird ein Teilbereich der bisherigen gemischten Baufläche unmittelbar an der Bahntrasse künftig als Grünfläche dargestellt. In der Summe werden durch die FNP-Änderung nicht mehr Bauflächen dargestellt als im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Standort der nordöstlichen Spielplatzfläche wird entsprechend seiner tatsächlichen Lage von der hier geplanten Sammelstraße abgerückt. Die als nachrichtliche Übernahme dargestellte oberirdische Stromtrasse besteht nicht mehr, die Darstellung kann daher künftig entfallen.

## **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 8. Änderung des FNP Ludwigsfelde von Belang und daher zu berücksichtigen:

- Ziel 2.9 LEP B-B: Festlegung der Mittelzentren
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro: Konzentration Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B: Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen
- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Vorzugsräume Siedlung
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit; Minimierung der Freirauminanspruchnahme
- Ziel 5.1 LEP B-B: Erhalt Freiraum in seiner Multifunktionalität
- Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot)
- Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung in Zentralen Orten auch außerhalb städtischer Kernbereiche
- Grundsatz 10 LEP FS: Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld
- Grundsatz 11 LEP FS: gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ mit u.a. den Handlungszielen Stärkung der zentralörtlichen Funktion und Konzentration der Siedlungsentwicklung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, rechtswirksam seit 15. Mai 2009) ist Ludwigsfelde als Mittelzentrum ausgewiesen (Ziel 2.9 LEP B-B), das die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sichern soll. Das Plangebiet ist Teil des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Ludwigsfelde und entspricht somit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B und dem Grundsatz, die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten (Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro).



Die 8. Änderung des FNP erfolgt auf bisher brach liegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“. Hier ist bereits jetzt die Errichtung von drei weiteren Wohnquartieren und einem Quartierszentrum im Anschluss an zwei bereits verwirklichte Wohnquartiere zulässig; durch eine leicht veränderte Planungskonzeption soll jedoch der erhöhten Nachfrage nach größeren Einfamilienhäusern in Ludwigsfelde Rechnung getragen und eine zeitnahe Umsetzung ermöglicht werden. Eine Siedlungsentwicklung entsprechend der erwarteten Nachfrage ist an anderen Orten in Ludwigsfelde in dieser Dimension nicht möglich. Der Standort befindet sich etwa einen Kilometer von einem bestehenden Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs entfernt und kann an eine vorhandene Straßenerschließung anknüpfen. Der geplante Wohnstandort entspricht durch seine Nähe zur Kernstadt Ludwigsfelde, die Anlage eines Nahversorgungszentrums, das über die geplanten Grünflächen von den Wohnquartieren fußläufig erreichbar sein wird, und den Anschluss an den ÖPNV dem Grundsatz der Schaffung verkehrssparender Siedlungsstrukturen. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage werden der geplante Standort und die bereits verwirklichten Wohnquartiere östlich des Plangebietes stärker herausgebildet. Die geplante Siedlungsentwicklung greift somit die Grundsätze des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro LEPro auf.

Den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit; Minimierung der Freirauminanspruchnahme) und dem Ziel 5.1 LEP B-B (Erhalt Freiraum in seiner Multifunktionalität) wird durch folgende Planungskonzeption Rechnung getragen:

- die Siedlungsentwicklung erfolgt entlang bestehender überregionaler Verkehrsachsen,
- bestehende geschützte Biotope (wie z.B. der Graben und die Allee) werden weitgehend erhalten und tlw. ergänzt (Alleebaumpflanzungen),
- der Eingriff in Natur und Landschaft wird soweit wie möglich minimiert und überwiegend im Plangebiet ausgeglichen,
- durchgehende Grünverbindungen vermeiden eine Zerschneidung von Freiräumen.

Durch diese Maßnahmen werden die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ konkretisiert.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Quartierszentrum ermöglicht u.a. die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben, soweit von ihnen keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ beabsichtigt. Die folgenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind dabei zu beachten:

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Ziel 4.7 LEP B-B grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). Im Ergebnis darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte, insbesondere mit gleicher bzw. höherer Zentralität, oder auch nur der Städtischen Kernbereiche kommen (raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot). Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 2 zum LEP B-B außerhalb des Städtischen Kernbereichs von Ludwigsfelde. Gemäß Grundsatz 4.8 LEP B-B sollen innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung ist gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B in Zentralen Orten auch außerhalb städtischer Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben in Mittelzentren außerhalb „Städtischer Kernbereiche“ dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ entwickelt.

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

Am 02.09.2004 wurde die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen, der Regelungen zur Siedlungsentwicklung, zur Freiraumsicherung, zur Windenergienutzung und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe beinhaltet. Auf der Regionalversammlung am 16. Dezember 2014 wurde dieser Plan beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) wurde am 18.06.2015 genehmigt und ist seit dem 30.10.2015 rechtswirksam. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Gemäß Grundsatz 2.1.1 des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden, die in der Festlegungskarte des Regionalplanes gekennzeichnet werden. Für die Stadt Ludwigsfelde ist dies im Wesentlichen die bestehende Ortslage.

Das Plangebiet liegt außerhalb des nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzten Vorzugsraums Siedlung. Der Grund dafür liegt in dem Fehlen der vollständigen Ausstattungsmerkmale für die Festsetzung als Vorzugsraum (Versorgung mit Gütern und Diensten des täglichen Bedarfs).

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um bereits planerisch gesicherte Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ - auch der wirksamen FNP der Stadt Ludwigsfelde, 1. Änderung stellt die Flächen bereits als Wohnbauflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität dar. Durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ werden also keine neuen Bauflächen vorbereitet.

Gemäß der Abwägung der regionalen Planungsgemeinschaft im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum 1. und 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 stellt die Fläche aus regionalplanerischer Sicht eine sinnvolle Erweiterung stadtnaher Siedlungsflächen dar. Bei der weiteren Entwicklung der Ahrensdorfer Heide ist damit zu rechnen, dass das Wohnbaupotenzial so groß ist, dass sich dort dem Vorzugsraum Siedlung entsprechende Versorgungsstrukturen entwickeln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ werden etwa 490 bis 665 Wohneinheiten und somit der Zuzug von bis zu 1.600 Einwohnern ermöglicht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ wird die Errichtung von ca. 2.200 Wohneinheiten in acht Wohnquartieren mit einer künftigen Einwohnerzahl von etwa 5.500 Bewohnern planungsrechtlich gesichert. Dementsprechend sind im Norden des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ Flächen für die Anlage eines Quartierszentrums vorgesehen. Durch die Planung werden somit die Voraussetzung zur Schaffung der Ausstattungsmerkmale für die Festsetzung als Vorzugsraum (Versorgung mit Gütern und Diensten des täglichen Bedarfs) geschaffen.

Die Stadt Ludwigsfelde geht daher davon aus, dass der ihr im LEP BB zugestandene Gestaltungsraum Siedlung, in dem beide Gebiete liegen, aus regionalplanerischer Sicht voll ausgeschöpft werden kann.

## **2.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung**

Durch die bauleitplanerische Neuordnung des Gebietes wird der zeitnahen Verwirklichung von neuen Wohnbaupotenzialen entsprochen, ohne dass dabei noch nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Freiraumflächen in Anspruch genommen werden müssen. Der bestehende Siedlungs- und Frei-/Grünflächenverbund bleibt bestehen, es werden im Wesentlichen keine neuen Bauflächen dargestellt. Das Gebiet Ahrensdorfer Heide wird durch die Änderung in seiner Nutzung als Wohngebiet weiter gestärkt.

Der Erweiterung von Waldflächen im Umfang von etwa 1,6 ha steht eine Erhöhung der möglichen versiegelten Fläche gegenüber. Die dadurch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ weitgehend innerhalb des Plangebietes geregelt.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des in der gemischten Baufläche entwickelbaren und geplanten Nahversorgungsstandortes hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet Ludwigsfelde wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt („Auswirkungsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Ludwigsfelde „Ahrensdorfer Heide““, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Dresden 2016). Die auf dieser Grundlage notwendigen Festsetzungen zur Verhinderung solcher Auswirkungen werden im Bebauungsplan Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ getroffen.

## **2.6 Hinweis**

Durch den Änderungsbereich verlaufen die Radwanderwege „Ernst-von-Stubenrauch-Weg (Bez. C)“ und „Teltow-Nuthetal-Route (Bez. 2)“ der Radrouten durch die Regionalparks.

## **2.7 Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 26.01.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst. Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hat ergeben, dass die Planung diesen vollständig entspricht und kein Widerspruch besteht. Die frühzeitige Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 26.05.2016 im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Schreiben vom 11. Mai 2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Inhalte der 8. FNP-Änderung unterrichtet und um



Äußerung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.10.2016 bis 15.11.2016, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.10.2016 bis 07.11.2016. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt. In der Folge kam es zu einer Änderung der Plan-darstellung, die eine erneute Beteiligung der Behörden und öffentliche Auslegung notwendig machen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 22.02.2017 bis 23.03.2017. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2017 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB Gelegenheit gegeben, bis zum 23.03.2017 eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten lediglich redaktionelle Hinweise, die berücksichtigt worden sind.

Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung des BauGB vom 20. Oktober 2015 fortgesetzt.

## 2.8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**3.1 Bisherige Darstellung im FNP, Ziele und Inhalte der Änderung**

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

**3.2 Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen**

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

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

Weitere Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes und dem gesetzlichen Biotopschutz erfolgt unter Punkt 3.5 sowie (detaillierter) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“). Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung findet sich unter den Punkten 3.7 und 3.8. des Umweltberichts. Die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den Landschaftsplan Ludwigsfelde konkretisiert (s.u.). Schutzgebiete wie das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal – Beelitzer Sander oder Naturpark Nuthe – Nieplitz liegen nicht im Änderungsbereich.

Trinkwasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde sind ebenfalls nicht betroffen.

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

**3.3 Teilbereichrelevante Ziele des Landschaftsplans**

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sieht für den Änderungsbereich in sich geschlossene Wohn- und Mischbauflächen (Quartiere) vor, die durch öffentliche Grünflächen gegliedert und verbunden werden. Anteilig ist an der westlichen und südöstlichen Flanke des Änderungsbereiches der Erhalt der bestehenden Forstflächen vorgesehen. Ebenso soll die Baumreihe (Allee) entlang der Straße am nördlichen Rand des Änderungsbereiches erhalten bleiben.

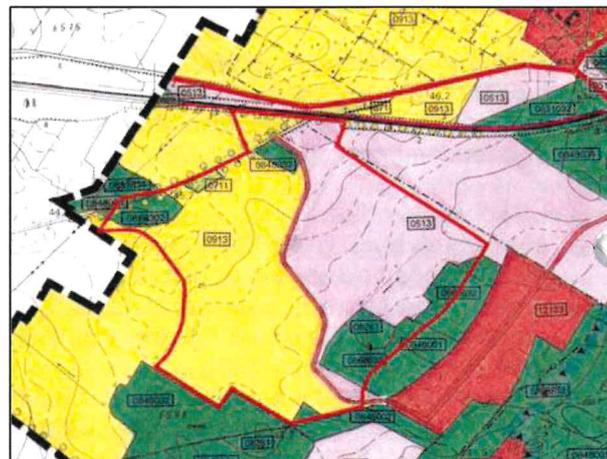
Bis auf eine geringfügige Vergrößerung der Waldflächen zu Lasten öffentlicher Grünflächen und die Neudarstellung von kleineren Waldflächen im Südosten berücksichtigt die geplante Änderung des FNP weiterhin diese Entwicklungsziele. Eine Fortschreibung des Landschaftsplans ist somit nicht erforderlich.

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

Änderungsbereich

**Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung**

Stadt Ludwigsfelde



Landschaftsplan 2001, Biotoptypen

M: 1:20.000



Entwicklungskonzept

M: 1:20.000



### 3.4 Schutzgutbezogene Ausgangssituation

- **Boden:** überwiegend Braunerden aus Sand mit eingelagerten Schichten von Geschiebemergel, in grundwasserbeeinflussten Bereichen teilweise Gleye, geringe Bodenversiegelung (geringe – mittlere Bedeutung)
- **Luft und Klima:** partiell Frischluftentstehungsgebiet mit geringer bis mittlerer qualitativer Leistungsfähigkeit (mittlere Bedeutung).
- **Biotoptypen:** intensiv genutzte Äcker (westlicher Teil), Offenlandbiotope in Form von Ruderalfluren und aufgelassenem Grasland (Ostseite) (geringe Bedeutung), anteilig Kieferforst mit Laubholzanteilen (mittlerer Bedeutung); geschützte Allee und geschützter naturnaher Graben vorhanden (hohe Bedeutung).
- **Tiere:** Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden im Plangebiet 17 Brutvogelarten kartiert (u.a. Feldlerche und Grauammer). Als Nahrungsgäste wurden u.a. Steinschmätzer und Braunkehlchen erfasst. Die Amphibienfauna ist wegen des weitgehenden Fehlens geeigneter Laichgewässer nur schwach ausgeprägt. Reptilien (einschließlich der Zauneidechse) konnten nicht erfasst werden.
- **Wasser:** geringe Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Ackerflächen, mittlere Neubildungsrate im Einzugsbereich der Offenlandbiotope und östlichen Waldflächen, starke Neubildungsrate um die westlichen Waldflächen; oberflächennaher, schwebender Grundwasserleiter auf stauenden Bodenschichten
- **Landschaftsbild:** Ackerland und Wiesen, anteilig Forstflächen am Siedlungsrande (mittlere Bedeutung)
- **Mensch:** Teilraum mit geringer Erlebnisqualität; Wald in Nähe zu Siedlungsbereichen; Rad-/Wanderweg (in Planung), Belastungen durch Verkehrslärm

### 3.5 Besonderer Artenschutz und gesetzlich geschützte Biotope

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

Die die im Zuge des Änderungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen haben keinen relevanten Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz oder geschützte Biotope.

Zudem wurde in einem für das Bebauungsplanverfahren Nr. 35 erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden können. Dazu gehören:

- Zeitbeschränkung für die Baumfällungen, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen
- Neuschaffung von Fortpflanzungsstätten für Bodenbrüter der Offenlandschaften auf einer Ackerfläche in der Gemarkung Ahrendorf
- Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischebrüter
- Umsiedlung von aktiven Hügelnestern von Ameisen

Im Rahmen der Umweltprüfung zu o.g. Bebauungsplan wurde weiterhin ermittelt, dass die im Änderungsbereich vorhandenen geschützten Biotope (naturnaher Graben, neu angepflanzte Streuobstwiese) und die geschützte Allee bei Umsetzung des Plans weitgehend erhalten werden bzw. Eingriffe innerhalb des Änderungsbereich oder ortsnah ausgeglichen können.

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

Durch die 8. Änderung des FNP sind im Vergleich zur bisherigen Darstellung im FNP nur geringfügige nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich die geänderten Darstellungen weitgehend innerhalb von bereits dargestellten Bauflächen bewegen. Zwar erfolgt eine Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche und der westlich daran angrenzenden Wohnbaufläche, dies wird jedoch kompensiert durch eine Rücknahme der Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche nur, da zwei ursprünglich geplante Standorte künftig zu einem zusammengelegt werden sollen, d.h. ein Standort soll künftig entfallen. Der Wegfall des anderen Standortes ist jedoch erst Gegenstand einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung höherer baulicher Dichten ermöglicht jedoch grundsätzlich eine intensivere Bebauung des Gebiets. Damit ist prognostisch ein höherer Eingriffsumfang, insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser, verbunden. In Folge der verringerten Darstellung von Waldflächen im Umfang von 0,4 ha ist die Rodung und nachfolgend die Bebauung dieser Flächen zusätzlich zu erwarten. Dadurch werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope vorbereitet. Zum Ausgleich erfolgt im Süden die Neu-Darstellung von Flächen für Wald (Aufforstungsflächen) auf einer Fläche von 1,6 ha.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen Eingriffe nicht erfolgen, ebenso wenig würden weitere Flächen für die Aufforstung gesichert.



### 3.8 Vermeidung, Minderung, und Ausgleich

Die durch die Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffe sind im Hinblick auf den Geltungsbereich und die Darstellungstiefe des FNP in der Gesamtbetrachtung nur geringfügig. Die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ersatz auf FNP-Ebene ist daher nicht erforderlich. Vielmehr sind die im Landschaftsplan für den Bebauungsplan Ahrensdorfer Heide geforderten gebietsinternen Maßnahmen (Begrenzung der Bebauungsdichte, Darstellung von öffentlichen Grünflächen innerhalb und am Rande der Wohnbauflächen) im Zusammenhang mit den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 entwickelten Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen (Gehölzpflanzungen, Umwandlung von Acker in extensives Grünland) ausreichend und geeignet, auch die durch die Änderung des FNP zusätzlich vorbereiteten Eingriffe auszugleichen. Die Darstellung weiterer Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen. Hiernach ist die umgewandelte Fläche mindestens in gleicher Größe durch Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) zu ersetzen. Zusätzlicher Kompensationsbedarf auf Grund etwaiger höherer Ausgleichsfaktoren kann wahlweise durch Erstaufforstung oder sonstigen Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen in vorhandenen Waldflächen erfolgen. Hierfür stehen grundsätzlich die zusätzlich im FNP dargestellten Wald- bzw. Aufforstungsflächen zur Verfügung. Sollten andere neue Aufforstungsflächen im Gemeindegebiet Ludwigsfelde genutzt werden, werden diese in einem späteren Verfahren im Flächennutzungsplan nachgeführt.

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

### 3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Änderungsbereich werden bereits umfangreiche Bauflächen dargestellt, deren Abgrenzung durch die 8. Änderung kaum verändert wird. Zudem liegt für den Änderungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“). Bei einem Verzicht auf die Änderung des FNP käme die Umsetzung der darin getroffenen Planungsinhalte in Frage, dabei wären Auswirkungen auf die Umwelt in ähnlichem Umfang zu erwarten. Sonstige Planungsalternativen kamen im Hinblick auf das Ziel der Änderung nicht in Frage.

### 3.10 Zusammenfassung

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans dient dem Ziel, die im Bereich Ahrensdorfer Heide dargestellten Siedlungsflächen weiter ausdifferenziert bzw. in ihrer Dichtestufe heraufzustufen. Sie erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“.

Der Änderungsbereich ist aktuell weitgehend unbebaut und damit auch unversiegelt und wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Biotopstrukturen weitgehend beseitigt. Dies war jedoch schon nach dem bisher gültigen FNP möglich. Gesetzlich geschützte Biotope (Allee, Streuobstwiese, naturnaher Graben) bleiben erhalten. Als Maßnahme zum besonderen Artenschutz wird auf einer Fläche nördlich der Bahnanlage eine Ausgleichsfläche für bodenbrütende Vogelarten geschaffen. Ansonsten sind die bisher für den Änderungsbereich im FNP und Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich hinreichend, um auch die zusätzlich Eingriffe der FNP-Änderung auszugleichen.