



**Stadt Ludwigsfelde**



## **9. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde**

**- Änderung -**

Stand: 18.05.2018

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

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



**FNP-Änderung (Blatt 1) ■**

Begründung (Blatt 2) ■

Umweltbericht (Blatt 3) ■

Änderungsbereich

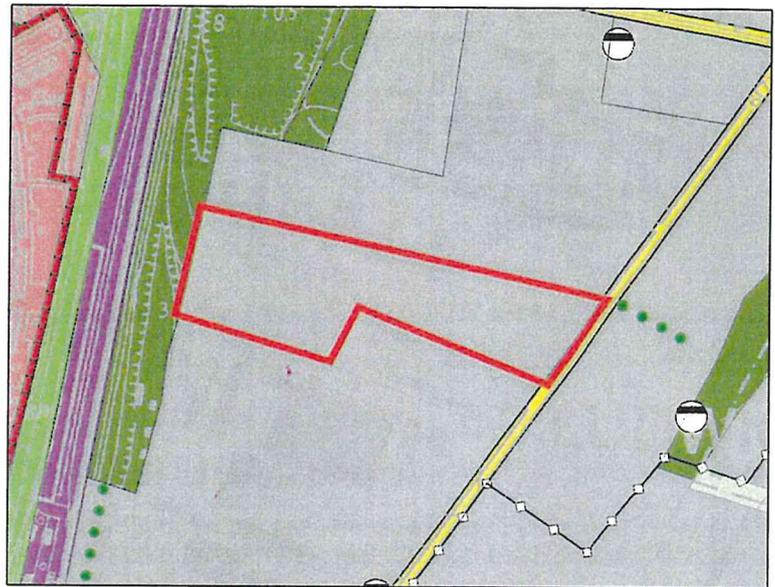
**westlich Genshagener Straße  
 zwischen den Gewerbegrundstücken  
 südlich des Märkersteigs,  
 der Straßenmeisterei und dem Zollamt**

Stadt Ludwigsfelde



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Geänderte FNP-Darstellung

M 1: 7.500

**Planzeichenerklärung**

**Bauflächen**

Wohnbaufläche W 3, GFZ über 0,5 bis 0,8

Gewerbliche Baufläche

**Freiflächen**

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Wald

Grünverbindung, Durchlüftungsband

**Verkehr**

Strassenhauptnetz

vorhandene Bahnfläche

**Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

Denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen

Abwasser (nachrichtlich)

unterirdische Leitung (nachrichtlich)

**Sonstiges**

Änderungsbereich



*zum Bescheid vom 19. Oktober 2018/8004/18  
 i. A. Baumg*



**Verfahrensvermerke**

1. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde wurde am 22.09.2015 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 11.07.2018  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.05.2017 den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der Fassung vom 20.04.2017 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Ludwigsfelde, 11.07.2018  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

3. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 14.06.2017 bis 17.07.2017 während folgender Zeiten

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

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

Ludwigsfelde, 11.07.2018  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

4. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 03.07.2018 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 11.07.2018  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

5. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 03.07.2018 in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 18.05.2018 gefasst. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Ludwigsfelde, 11.07.2018  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)



6. Genehmigung des von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 03.07.2018 festgestellten Flächennutzungsplans i.d.F. vom 18.05.2018 (AZ 80.04.18).

Ludwigsfelde, 19.03.2019  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

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

Ludwigsfelde, 19.03.2019  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

8. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 9. 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 02.04.2019 im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Flächennutzungsplan ist am 02.04.2019 wirksam geworden.

Ludwigsfelde, 03.04.2019  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



A. [Signature]  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

9. Als Kartengrundlage wurden verwendet:

TK 10, 3645 – SO, Ludwigsfelde NW, 1. Auflage 1993

Herausgeber:  
LGB Brandenburg



## 9. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde - Begründung & Umweltbericht -

Stand: 18.05.2018

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

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



**2.1 Einführung**

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

In einem Teilbereich des Gewerbegebietes westlich der Genshagener Straße hat sich das planerische Konzept seit der Aufstellung des FNP verändert. Als Voraussetzung für die Erweiterung dort vorhandener Gewerbeflächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

**2.2 Bisherige Darstellung im FNP**

Der rechtskräftige FNP stellt den Änderungsbereich zwischen der Bahntrasse Ludwigsfelde - Berlin (Anhalter Bahn) im Westen und der Genshagener Straße im Osten sowie den südlich und nördlich angrenzenden Gewerbeflächen als Fläche für Wald dar. Unmittelbar nördlich dieser Waldfläche wird eine Grünverbindung dargestellt, die sich östlich der Genshagener Straße fortsetzt.

Nördlich und südlich grenzen gewerbliche Bauflächen mit einer Tiefe von 350 bis 420 m, gemessen von der Genshagener Straße, an. Östlich der Genshagener Straße befinden sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen. Im Westen verläuft zwischen der Bahntrasse Ludwigsfelde - Berlin (Anhalter Bahn) und den bestehenden gewerblichen Bauflächen ein ca. 40 - 50 m breiter Waldstreifen. Dieser Waldstreifen geht in nördlicher Richtung in ein größeres Waldgebiet über. Jenseits der Bahntrasse befindet sich ein Wohngebiet.

**2.3 Anlass, Ziel und Inhalte der Änderung**

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsflächen der an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbeunternehmen sowie begrenzte Neuansiedlungen schaffen. Dazu wird im FNP ein ca. 3,6 ha großer, bisher als Fläche für Wald dargestellter Bereich, künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst die im FNP dargestellten Waldflächen zwischen den nördlich und südlich bestehenden gewerblichen Bauflächen. Dabei handelt es sich um ältere vorhandene Waldflächen sowie um ehemalige Gewerbeflächen, auf der sich zwischenzeitlich eine Sukzessionsvegetation angesiedelt hat, die ebenfalls als Waldfläche anzusehen sind. Das Gelände ist über die Genshagener Straße erschlossen. Die im FNP bisher dargestellte Grünverbindung wird künftig aus folgenden Gründen entfallen. Die im FNP östlich der Genshagener Straße dargestellte Waldfläche ist nicht mehr vorhanden sondern wurde zwischenzeitlich für die Erweiterung eines angrenzenden Betriebes in Anspruch genommen. Die im Bestand vorhandenen Waldflächen östlich unmittelbar entlang der Genshagener Straße hingegen werden bereits im FNP 2006 als gewerbliche Bauflächen dargestellt und sollen auch als solche entwickelt werden. Daher entfällt für die bisher geplante Grünverbindung die östliche Anschlussfläche und somit die Grundlage.

**2.4 Anpassung an die Ziele der Landesplanung**

Die Stadt Ludwigsfelde liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009.

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

Änderungsbereich  
**westlich Genshagener Straße  
 zwischen den Gewerbegrundstücken  
 südlich des Märkersteigs,  
 der Straßenmeisterei und dem Zollamt**  
 Stadt Ludwigsfelde



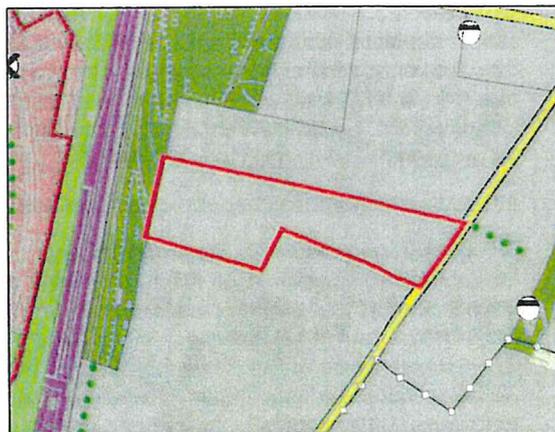
Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



FNP Ludwigsfelde (Stand Juli 2006)

M 1: 10.000



Änderung der FNP-Darstellung

M 1: 10.000



## 9. Änderung (Stand: 18.05.2018)

Für die 9. Änderung des FNP Ludwigsfelde sind insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Belang und zu berücksichtigen:

- § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 4.1 und 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (G) (Siedlungsentwicklung),
- Ziel 2.9 und Grundsatz 2.10 LEP B-B (Mittelzentren, Konzentration der Zentrenfunktionen),
- § 6 Abs. 1 LEPro 2007 und Grundsatz 5.1 LEP B-B (Freiraumentwicklung)
- Grundsatz 10 LEP FS (Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld)
- Grundsatz 11 LEP FS (Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung)

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 soll die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche erfolgen. Vorrang hat die Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich laut Festlegungskarte 1 zum LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung; die Entwicklung von Siedlungsflächen ist danach grundsätzlich möglich (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2). Gemäß Grundsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung unter vorrangiger Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ludwigsfelde ist gemäß Ziel 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum eingestuft und soll als teilregionales Versorgungszentrum die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Gemäß Grundsatz 2.10 LEP B-B sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere: Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen.

Der Änderungsbereich befindet sich im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld (Grundsatz 10 LEP FS). Gemäß Grundsatz 11 LEP FS sind für den gemeindeübergreifenden "Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung" u.a. die Handlungsziele Stärkung der zentralörtlichen Funktion und Konzentration der Siedlungsentwicklung maßgeblich.

### Regionalplanung

Für die 9. Änderung des FNP Ludwigsfelde sind insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele des Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming von Belang und zu berücksichtigen:

- Grundsatz 2.2.1 (Funktionsschwerpunkt eines Mittelzentrums)
- Grundsatz 2.2.2 (Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung)
- Grundsatz 2.3.1 (Entwicklung des gewerblichen Siedlungsbestands in räumlicher Zuordnung zu den Funktionsschwerpunkten der Zentralen Orte)
- Grundsatz 2.3.2 (Ludwigsfelde Südwest als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Funktionsschwerpunkts eines Mittelzentrums (Grundsatz 2.2.1), des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming in dem insbesondere höherwertigere und seltener nachgefragte Einrichtungen der Daseinsvorsorge an zentralen Standorten gebündelt werden sollen, sowie innerhalb eines Funktionsschwerpunkts der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2), in dem der Qualifizierung vorhandener und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden soll.

Gemäß Grundsatz 2.3.1 soll der gewerbliche Siedlungsbestand in räumlicher Zuordnung zu den Funktionsschwerpunkten der Zentralen Orte sowie zu den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Dies wird durch die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Ludwigsfelde sichergestellt.

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandorts Ludwigsfelde Südwest, der im integrierten Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt nach Grundsatz 2.3.2 festgesetzt ist. Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden. In der Begründung zum Grundsatz 2.3.2 heißt es: "Mit dieser Festlegung als Grundsatz der Raumordnung wird den Kommunen künftig empfohlen, sich stärker der Mobilisierung vorhandener Wirtschaftspotenziale in den regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkten zuzuwenden. Die vorhandenen Flächenreserven sollten dabei nicht "irgendwie" genutzt werden, vielmehr sollte auf Führungsvorteile gleicher oder verwandter Branchen, Synergien, unternehmerische Zusammenarbeit, Netzwerkbildung und nicht zuletzt auf Innovation Wert gelegt werden. Schon die Vermarktung eines solchen Standortes oder freier Teilflächen kann darauf abzielen." Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit dem Grundsatz 2.3.2 des Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming.

Ein Widerspruch zu den Grundsätzen der Landesplanung und der Regionalplanung ist nicht erkennbar.

### **2.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung**

Die Darstellung der bisherigen Flächen für Wald als gewerbliche Baufläche dient vorrangig der Erweiterung angrenzender Gewerbeunternehmen und darüber hinaus der möglichen Ansiedlung eines weiteren Unternehmens. Es sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Gesamtangebot an Gewerbeflächen sowie auf die Infrastruktur erkennbar.

Zur Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im geplanten Bereich besteht keine realistische Alternative. Auf Grund des Unternehmenswachstums besteht ein dringender Bedarf an weiteren Flächen am Standort. Ohne die Betriebsweiterung wären die betroffenen Unternehmen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung behindert. Die Nutzung von entfernten, nicht mit den Betriebsgeländen verbundenen Flächen ist auf Grund der Betriebsabläufe für die bestehenden Betriebe nicht möglich. Die gute Erschließung und



die Lage in einem Bereich mit bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Génshagener Straße sprechen im Hinblick auf den Immissionsschutz für den gewählten Bereich. Aus diesem Grund sollen die Flächen hier auch für eine begrenzte Neuansiedlung eines weiteren Unternehmens genutzt werden.

Nach der Prognose des Umweltberichts lassen sich allerdings zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm für ein jenseits der Bahnstrecke gelegenes Wohngebiet nicht ausschließen. Dieses befindet sich in einer Minimalentfernung von 130 m westlich der Bahntrasse. Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen durch das umliegende Gewerbegebiet und des Schienenverkehrs, der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Entfernung der beiden Nutzungen zueinander wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgeschätzt, dass die Belange von Freizeit und Erholung auch bei einer Erweiterung der gewerblichen Bauflächen grundsätzlich gewahrt werden können. Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planungen ergeben, dass durch das Vorhaben möglicherweise doch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorgerufen werden könnten, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen.

Der kleinere östliche Teilbereich der Fläche (ca. 1,4 ha) ist im Bestand mit Kiefernforst bestanden. Bei der größeren östlichen Fläche (ca. 2,2 ha) handelt es sich um eine ehemalige gewerblich genutzte Fläche, auf der sich inzwischen eine Sukzessionsvegetation entwickelt hat. Der gesamte Änderungsbereich 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. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde darauf geachtet, dass entlang der Bahnstrecke der bestehende, hier etwa 50 m breite Waldstreifen als Korridorbiotop erhalten bleibt.

Vermeidungsmaßnahmen oder ein Ausgleich im Änderungsbereich selbst sind auf Grund der geplanten hohen Grundflächenzahl voraussichtlich nur eingeschränkt 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 dient gleichzeitig dem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung. Da im Rahmen der Vorhabenverwirklichung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzrechts zu erwarten sind, sind voraussichtlich funktionserhaltende Maßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese dienen ebenfalls dem Ausgleich.

Die durch die vorgenannten Maßnahmen nicht ausgleichbaren Eingriffe können auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Darstellung zusätzlicher Maßnahmeflächen ist nicht erforderlich. Nach der Bilanzierung in Kapitel 6.4 des Erläuterungsberichts zur ersten Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans besteht ein Überangebot an Ausgleichsflächen. Wegen der, im Bezug auf die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans, relativ geringen Größe des Änderungsbereichs, können die zusätzlichen Bedarfe auf den bestehenden Flächen abgedeckt werden.

### 2.6. Umweltbericht

siehe Blatt 3

### 2.6. Hinweis

In den aktuellen Karten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) ist die Fläche des Vorhabens als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Eine nachrichtliche Übernahme von Kampfmittelverdachtsflächen erfolgt jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Vor Beginn des konkreten Bauvorhabens ist voraussichtlich eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der Änderungsbereich wurde bis zum 2. Weltkrieg gewerblich genutzt. Eine orientierende Altlastenuntersuchung liegt jedoch bisher nicht vor.

### 2.7 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 22.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fanden im Januar und Februar 2016 statt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juni / Juli 2017. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die Stellungnahmen der TÖB wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

### 2.8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 2.9 Legende: siehe FNP-Änderung (Blatt 1)



### 3.1 Bisherige Darstellung im FNP, Ziele und Inhalte der Änderung siehe Blatt 1 und 2

### 3.2 Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

#### Baugesetzbuch:

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

#### Bundesnaturschutzgesetz:

Nach der Eingriffsregelung (§ 13 ff 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 BauGB ist über Vermeidung und Ausgleich nach den dortigen Vorschriften zu entscheiden.

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) bestimmt Zugriffsverbote für bestimmte, besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Es ist verboten, besonders geschützte Arten zu töten, erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen. Von den Verboten können Befreiungen erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solchen wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Die Verbotstatbestände wirken unmittelbar, dass heißt bei konkreten 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.

Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgte bereits in Vorbereitung der Vorhabenverwirklichung. In einem Artenschutzfachbeitrag (Artenschutzfachbeitrag zur 9. Änderung des Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, Natur+Text, September 2016) wurden die Biotopstruktur der Grundstücke und das Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen, Brutvögeln, Waldameisen und Igel untersucht. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Im Landschaftsplan wurden im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert.

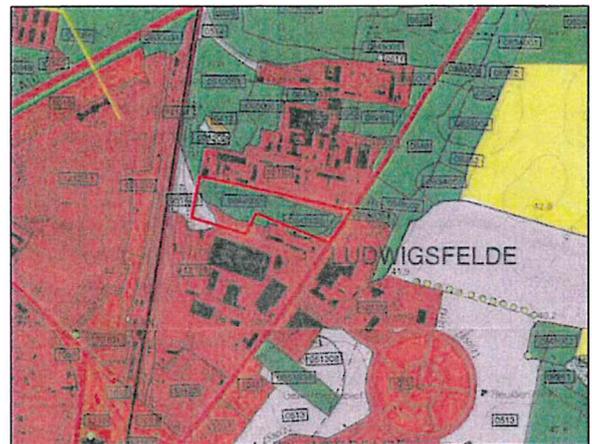
Im Ergebnis der Untersuchung wurde das Vorkommen von Zauneidechse mit insgesamt vier Sichtungen nachgewiesen. Im Plangebiet wurden mehrere Bäume mit Höhlen festgestellt, die als Einzelsommer- und -winterquartiere für Fledermäuse geeignet wären. Eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse wurde nicht nachgewiesen. Bei den Begutachtungen der vorkommenden Höhlenbäume wurden keine brütenden Vögel und keine weiteren Horste oder größere Nester festgestellt. Potentiell kommen Amsel, Eichelhäher, Fitis, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp (Gehölz- bzw. Bodenbrüter) sowie die höhlenbrütenden Arten Buntspecht, Gartenrotschwanz, Kohlmeise und Star vor. Desweiteren wurde das Vorkommen von mehreren Waldameisennestern sowie von Igel nachgewiesen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung werden in dem Artenschutzfachbeitrag eine ökologische Baubegleitung, die Anlage eines Reptilienzauns, der Fang und die Umsiedlung von Zauneidechsen, das motormanuelle Entfernen der Bäume sowie die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutvogelzeit (außerhalb des Zeitraums März bis September) aufgezählt. Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden die Anlage von Habitataufwertungsstrukturen für die Zauneidechse, das Anbringen von Fledermausquartieren und Nistkästen für Höhlebrüter in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet genannt. Zudem soll eine Verbesserung der Lebensgrundlagen für Fledermäuse und Vögel durch Pflanzung von Heckenstrukturen und Bäumen auf den Baugrundstücken sowie durch Begrünung von Fassadenflächen oder durch Dachbegrünung erfolgen. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen.

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

Änderungsbereich  
**westlich Genshagener Straße  
zwischen den Gewerbegrundstücken  
südlich des Märkersteigs,  
der Straßenmeisterei und dem Zollamt**

Stadt Ludwigsfelde



Landschaftsplan 2001, Biotoptypen

M: 1:20.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskonzept

M: 1:20.000



Als Ergebnis wird im Artenschutzfachbeitrag festgestellt, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Zauneidechse sowie für mehrere Vogelarten erfüllt werden. Auch unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEFMaßnahmen) können die Verbotstatbestände nicht vollständig abgewendet werden. Eine Ausnahme genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Die Ausnahme inklusive Schutzkonzept ist formlos bei der UNB zu stellen.

Unter Beachtung nachstehender Hinweise wird von der UNB eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Bei der Antragstellung ist zum einen zu präzisieren, dass gem. dem Vermeidungsgebot der maximal mögliche Zauneidechsenlebensraum im Randbereich erhalten und rechtlich gesichert wird und zum anderen sind die Anzahl, Art und Lage der Strukturanreicherungen auf einer Karte zu verorten. Vor der Erteilung der Ausnahme genehmigung hat die UNB den anerkannten Naturschutzverbänden und dem Naturschutzbeirat 4 Wochen Zeit zur Stellungnahme einzuräumen.

Die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten, fachlich fundierten Vermeidungsmaßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (z. B. zeitliche Beschränkungen bei Fällarbeiten, Abfang/ Umsetzen von Zauneidechsen innerhalb der (Haupt-)Aktivitätsperiode, etc.) sind zwingend einzuhalten und auch zeitlich im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

#### Landeswaldgesetz:

Der gesamte Änderungsbereich fällt unter die Regelungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung sind, vornehmlich durch Erstaufforstungen, auszugleichen. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen, die Bedingungen für die Waldumwandlung werden dabei von der Forstbehörde bestimmt.

#### Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde:

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde (Verordnung vom 1.10.2002). 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 werden durch die zuständige Behörde im Rahmen der Baugenehmigung erteilt. Eventuell können bestimmte Nutzungsarten auf der Fläche nicht umgesetzt werden und es ist durch Auflagen zum Schutz des Grundwassers mit finanziellen Mehraufwendungen zu rechnen.

### **3.3 Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans**

Die Ziele des Naturschutzrechts werden durch den Landschaftsplan Ludwigsfelde konkretisiert. Der Landschaftsplan von 2001 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 Verkehrsstrassen (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 für den Änderungsbereich werden in der Karte „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplans sowie in Zusammenhang damit in der Tabelle 1 „Eingriffsbeschreibung und -bewertung“ im Anhang zum Nachtrag zum Landschaftsplan von Mai 2001 dargelegt. Das „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplans 2001 sieht für die Fläche eine geplante Gewerbeflächenenerweiterung vor. Nördlich der Fläche wird eine öffentliche Grünverbindung dargestellt. Die 9. FNP Änderung folgt insofern weitgehend den Entwicklungszielen des Landschaftsplans. Die Änderung dient der Erweiterung nördlich angrenzender Gewerbebetriebe. Da die Umsetzung einer öffentlichen Grünverbindung diese Flächen zerschneiden würde, wird in der Abwägung mit dem Ziel der Standortsicherung vorhandener Gewerbeunternehmen diese Grünverbindung nicht berücksichtigt. Zudem ist die östliche der Genshagener Straße dargestellte Waldfläche nicht mehr vorhanden, sondern wurde zwischenzeitlich für die Erweiterung eines angrenzenden Betriebes in Anspruch genommen. Die im Bestand vorhandenen Waldflächen unmittelbar entlang der Genshagener Straße hingegen werden bereits im FNP 2006 als gewerbliche Bauflächen dargestellt und sollen auch als solche entwickelt werden. Daher entfällt für die bisher geplante Grünverbindung die östliche Anschlussfläche und somit die Grundlage.



Der Landschaftsplan 2001 führt die Fläche bei der Eingriffsbeschreibung und -bewertung als Teil des Gewerbegebietes westlich der Genshagener Straße (Nr. 43) auf. Der Eingriff wird als „nicht ausgleichbar, aber ersetzbar“ bewertet. Als Vorkehrungen zur Vermeidung / Minimierung werden aufgeführt:

- Anlage von Grünflächen zur Sicherung zur Gliederung des Landschaftsbilds
- Fassaden- und ggf. Dachbegrünung
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- ausreichende Pufferflächen zum Feuchtbiotop „Bahnstromausstich“ erhalten

Diese Maßnahmen können auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans aufgrund dessen Darstellungssystematik nicht berücksichtigt werden. Sie sind daher auf der Baugenehmigungsebene sicherzustellen.

Nach § 9 Abs. 4 BNatSchG ist der Landschaftsplan fortzuschreiben, soweit dies im Hinblick auf geänderte Erfordernisse und Maßnahmen im Plangebiet erforderlich ist. Das im Entwicklungskonzept dargestellte Ziel „Gewerbeflächen“ wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans bestätigt. Die dargestellte Maßnahme „Grünverbindung“ wird hingegen aufgrund der oben aufgezählten Gründe nicht mehr in den Flächennutzungsplan übernommen. Auf Grund dieses Umstands eine Anpassung des Landschaftsplans vorzunehmen, ist angesichts der geringen Bedeutung der Maßnahme im gesamtstädtischen Kontext nicht angezeigt.

Diese Entscheidung wird auch damit begründet, dass die in Blatt 3 der Tabelle 1 genannten Erfassungen, Bewertungen und Maßnahmenbedarfe bei einer Änderung des Flächennutzungsplans keiner Anpassung bedürfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Tabellenblatt auf die gesamten Gewerbeflächen westlich der Genshagener Straße bezieht und sich die Maßnahmenvorschläge nicht nur an den Flächennutzungsplan richten sondern auch an andere Planungen und Verwaltungsverfahren (§ 9 Abs. 1 BNatSchG). Die auf Ebene des Flächennutzungsplans berücksichtigten bzw. nicht berücksichtigten Maßnahmen werden oben erläutert. Im Änderungsbereich nicht berücksichtigte Maßnahmen können auf anderen Flächen oder bei anderen Planungen und Verfahren (z. B. Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungen) noch Berücksichtigung finden und sind daher nicht anpassungsbedürftig.

### 3.4 Schutzgutbezogene Ausgangssituation

**Boden:** Im östlichen Teilbereich: unversiegelter Waldboden Boden, teilweise durch Forstbewirtschaftung anthropogen beeinflusst; im westlichen Teilbereich: anthropogen beeinflusste ehemalige Gewerbefläche, teilweise versiegelt, teilweise Schuttablagerungen und Reste von Infrastruktur (Bahngleise, Laternen). Funktionseinschränkungen durch anthropogene Ablagerungen (mittlere Bedeutung).

**Wasser:** geringe Grundwasserneubildungsrate (geringe Bedeutung).

**Klima:** Frischluftentstehungsgebiet mit geringer bis mittlerer qualitativer Leistungsfähigkeit (mittlere Bedeutung)

**Arten und Biotope:** Im östlichen Teilbereich: naturferner Forst als Nadelwald mit der Hauptbaumart Kiefer, im westlichen Teilbereich: Sukzessionsvegetation (überwiegend Birken) auf ehemaliger Gewerbefläche; insgesamt geringes bis mittleres Baumholz. Gesamte Fläche ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (mittlere Bedeutung).

**Ortsbild:** (teils lichte) Waldfläche zwischen bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Genshagener Straße östlich der Eisenbahntrasse Ludwigsfelde - Berlin. Geringe Erlebnisqualität (geringe Bedeutung)

**Mensch:** Keine öffentlich zugänglichen Wege innerhalb des Änderungsbereichs. Einschränkungen der Nutzbarkeit zu Erholungszwecken durch die Lärmemissionen der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete und der Eisenbahnanlagen (geringe Bedeutung).

### 3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Umsetzung der durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Betriebserweiterung wird der im Plangebiet befindliche Wald vollständig verloren gehen. Damit wird auch die bestehende Gebietsfauna ihre Lebensgrundlage verlieren.

Um das Gelände für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten, sind umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Dabei werden die im Gebiet teilweise vorhandenen Waldböden teilweise abgegraben. Dies stellt einen Eingriff dar. Auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzung ist eine starke Versiegelung der Fläche durch Gebäude, Freilagerflächen, Zufahrten und Parkplätze zu erwarten. Unversiegelte Flächen sind 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 des Wohngebietes westlich der Bahntrasse als schutzbedürftige Erholungsnutzung durch Lärm weiter erhöht werden. Eine abschließende Prognose der Lärmbelastung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Es ist aber davon auszugehen, dass auf Grund der begrenzten Flächengröße des Änderungsbereichs und dem sich daraus ergebenden geringen Anteil an der Gesamt-Lärmbelastung der im Umfeld vorhandenen Gewerbegebiete, sowie einer Mindestentfernung des Wohngebietes zum Änderungsbereich von 130 m bei der Verwirklichung der geplanten Nutzung mögliche Pegelerhöhungen allenfalls gering sein werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Waldflächen erhalten bleiben. Der in Kap. 3.4 beschriebene Umweltzustand würde längerfristig bestehen bleiben.



### 3.8 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 Waldumwandlungsgenehmigung nach LWaldG ohnehin erforderlich wird. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen, die Bedingungen für die Waldumwandlung werden dabei von der Forstbehörde bestimmt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fauna stellt die Aufforstung ebenfalls eine wirksame Ausgleichsmaßnahme dar. 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 das Schutzgut 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 weiteren Verfahren geklärt.

Der Eingriff kann voraussichtlich vollständig ausgeglichen werden.

### 3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung der angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe wäre ohne Vergrößerung der Bauflächen am vorhandenen Standort nicht mehr möglich, da die vorhandenen Baupotentiale ausgeschöpft sind. Aus Gründen des Betriebsablaufs ist eine Erweiterung an den bestehenden Standorten erforderlich. Die Nutzung von nicht mit dem bestehenden Betriebsgelände in Verbindung stehenden Flächen ist für diese Betriebe nicht möglich. Auch eine Verlagerung des gesamten Betriebs an einen neuen, größeren Standort ist nicht zumutbar, da auf dem bestehenden Gelände bereits erhebliche Investitionen getätigt wurden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden die betroffenen bestehenden Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung behindern.

Teilbereiche sollen zudem für eine begrenzte Neuansiedlung eines weiteren Unternehmens genutzt werden. Die gute Erschließung und die Lage in einem Bereich mit bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Genshagener Straße sprechen im Hinblick auf den Immissionsschutz für den gewählten Bereich. Bei einer Ansiedlung andernorts wäre 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 9. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde betrifft eine ca. 3,6 ha große Fläche im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Genshagener Straße. Zwischen bestehenden gewerblichen Bauflächen ist im Flächennutzungsplan Stand 2006 eine Waldfläche dargestellt. Weil die angrenzenden Betriebe eine Erweiterung ihrer Produktionsflächen benötigen, sollen die hier bestehenden Waldflächen künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens wird der vorhandene Baumbestand gefällt werden und die übrige Vegetation weitgehend verloren gehen. Nach einer Nivellierung des Geländes ist der Bau von Lager- und Gewerbegebäuden, von Freilagerflächen und Parkplätzen wahrscheinlich. Insgesamt ist eine intensive bauliche Nutzung des Geländes und damit eine hohe Versiegelungsrate zu erwarten.

Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) in die Schutzgüter Boden, Arten und Biotop.

Zum Ausgleich wird voraussichtlich an einem anderen Standort eine Waldfläche neu aufgeforstet werden. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenversiegelung werden im weiteren Verfahren geplant und abgestimmt. Zum Schutz der Zauneidechsen sowie als Ausgleich für entfallende potenzielle Niststätten von Vögeln und Fledermäusen werden im Rahmen der Baugenehmigung ebenfalls ausgleichende Maßnahmen notwendig werden, ebenso wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.