



Anlage Nr. 3 zur Beschlussvorlage 19/1.0035

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

Änderungsbereich

Ahrendorfer Heide - Rousseau Park Süd

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 und 12. Änderung rechtswirksam am 28.05.2019). Die Verfahren zur 5. und 13. Änderung wurden abgebrochen. Die 11. und 15. sowie Änderung befinden sich derzeit im Verfahren. Der Änderungsbereich der 14. Änderung ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

Für die Aufstellung des sich im Verfahren befindenden Bebauungsplans Nr. 42 „Ahrendorfer Heide – Rousseau Park Süd“ 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 umgrenzt und voneinander getrennt sind. Durch die dargestellten drei Wohnbauquartiere verläuft jeweils eine übergeordnete Grünverbindung. Im mittleren der drei Wohnquartiere wird ein Kita-Standort dargestellt. Des Weiteren verläuft eine Ferngasleitung in Nord-Süd-Richtung quer durch das mittlere und das südliche Wohnquartier. Nordwestlich begrenzt die Landesstraße L795 den Änderungsbereich. Die Landesstraße wird beidseitig überwiegend durch öffentliche Grünflächen gesäumt; im nördlichen und südlichen Abschnitt der Straße grenzen zudem Wald- und Aufforstungsflächen an. Südlich und östlich des Änderungsbereichs befinden sich ebenfalls Wald- und Aufforstungsflächen. Im Nordosten schließen die Wohnquartiere und die öffentlichen Grünflächen der Parksiedlung an, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ahrendorfer Heide – Parksiedlung“ bzw. der 8. FNP-Änderung war.

2.3 Anlass, Ziel und Inhalte der Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Ahrendorfer Heide – Rousseau Park Süd“. Dem Bebauungsplan Nr. 42 liegt das konkretisierte Vorhaben eines Vorhabenträgers zu Grunde, die derzeit brach liegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich von drei hier ursprünglich geplanten Wohnquartieren jetzt für den Wohnungsbau zu nutzen. Ziel der Planung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist die Verwirklichung der im B-Plan Nr. 9.2 vorgesehenen Anzahl an Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten, jedoch mit größeren Grundstücken und größerem Wohnraum in den einzelnen Wohngebäuden. Die Vorgabe von 2.200 Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten soll dabei nicht vergrößert werden. Durch eine veränderte Planungskonzeption soll der gestiegenen Nachfrage nach größeren Einfamilienhäusern und größeren Grundstücken in Ludwigsfelde Rechnung getragen werden. Durch die Änderung soll eine zeitnahe Verwirklichung der geplanten Wohnnutzung ermöglicht werden.

Der sich im Verfahren befindende Bebauungsplan Nr. 42 greift die Planungsintention des vormals für den betrachteten Bereich rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrendorfer Heide“ auf; so ist weiterhin eine Bebauung überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern geplant. Jedoch sind statt der bisher geplanten drei Quartiere nun nur noch zwei Wohnquartiere größeren Umfangs vorgesehen. Die derzeitigen Wohnbauflächen W1 und W2 werden dazu künftig als Wohnbauflächen mit höheren Dichtestufen, d.h. als Wohnbauflächen 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 zusätzlich zulässigen Dach- oder Staffelgeschosse bei der Erstaufstellung des FNP's 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. Die Bebauung der geänderten Wohnbauflächen soll sich nun an den bereits realisierten Quartieren in der Umgebung des Änderungsbereiches orientieren, also zwei Geschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss ermöglichen.

Da im nordöstlich angrenzenden Wohnquartier der Parksiedlung ein Kita-Standort mit wesentlich mehr Betreuungsplätzen als ursprünglich geplant errichtet wird, kann die ursprünglich im Änderungsbereich geplante Kindertagesstätte künftig entfallen.

Es ist zudem vorgesehen, die bestehende unterirdische Gasleitung in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger künftig an den westlichen und südlichen Rand des Plangebietes zu verlegen, um bei der Abgrenzung der Baugebiete mehr Spielraum zu erhalten. Die nachrichtliche Übernahme der Gasleitung wird entsprechend dieser Planung angepasst.

Die Freiflächenstruktur des Änderungsbereiches wird entsprechend der Planungskonzeption geändert. Zwischen den zwei geplanten Wohnquartieren wird künftig entlang eines hier bestehenden Grabens eine öffentliche Grünfläche dargestellt, die als Parkanlage angelegt werden soll. Die Wohnquartiere selbst werden durch Grünverbindungen, die im Rahmen der Bebauungsplanung als großzügige private Grünflächen festgesetzt werden sollen, in kleinere Nachbarschaften unterteilt. Ziel dieser Konzeption ist, den Anteil an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zu reduzieren und dadurch den Pflegeaufwand der Stadt Ludwigsfelde zu verringern.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wurden verschiedene Varianten für die Anlage notwendiger Versickerungsflächen untersucht. Der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers soll im künftigen Siedlungsbereich gesammelt und zeitlich versetzt über die bestehenden Gräben in Richtung Elsbruchgraben abgeleitet werden. Nur für seltene, besonders schwere Regenereignisse wird die Anlage von größeren Versickerungsmulden erforderlich. Aufgrund der vorliegenden topografischen und geologischen Verhältnisse befinden sich dafür gut geeignete Flächen westlich des Änderungsbereiches und westlich der Landesstraße sowie im Süden des Änderungsbereiches. Im Süden ist die Anlage von zwei linear verlaufenden Versickerungsmulden vorgesehen, die auf der Maßstabsebene des FNP nicht dargestellt werden. Westlich der L795 und nördlich der hier dargestellten Aufforstungsflächen ist die Anlage einer 0,25 ha großen Versickerungsmulde geplant, die dafür benötigte Fläche wird künftig als öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Fläche wird trotz der geringen Größe (Darstellungsschwelle 0,5 ha) in die Darstellung des FNP übernommen, da es sich bei der angrenzenden Fläche um eine gleiche Flächennutzung handelt, es wird somit lediglich eine Korrektur der Abgrenzung übernommen. Die Details der Versickerung werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 geklärt.

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches sowie im östlich gelegenen Waldgebiet werden auf teilweise bestehenden Waldflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Renaturierungsflächen); die hier vorhandenen Lebensräumen der Zauneidechse sollen durch die Darstellung planungsrechtlich gesichert werden. Auf der Fläche im nordöstlichen Waldgebiet sollen Maßnahmen für die Heideerde umgesetzt werden. Die Eigenschaft der Flächen als Wald soll dabei nicht beeinträchtigt werden.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 42 ergeben, ist die Änderung des bisher bestehenden FNP's erforderlich.

Im Übrigen besteht die bisher als nachrichtliche Übernahme dargestellte oberirdische Stromtrasse nördlich des Änderungsbereiches 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 14. 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 Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Bindendifferenzierung haben



- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienenengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen
- 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
- Grundsatz 6.1 LEP HR: Erhalt Freiraum in seiner Multifunktionalität
- 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

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 HR liegt der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR), in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt.

Die 14. Änderung des FNP erfolgt auf bisher brach liegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.2 „Ahrensdorfer Heide“. Hier ist bereits jetzt die Errichtung von drei weiteren Wohnquartieren im Anschluss an die bereits verwirklichten bzw. derzeit im Bau befindlichen Wohnquartiere im Nordosten 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 nördliche Bereich des Standorts befindet sich etwa zwei Kilometer Fußweg (die zentrale Grünfläche etwa 2,7 km Fußweg) 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 im Bereich der Parksiedlung im Nordosten und den Anschluss an den ÖPNV dem Grundsatz der Schaffung verkehrssparender Siedlungsstrukturen. Durch die Ansiedlung von Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage werden der geplante Standort und die bereits verwirklichten bzw. im Bau befindlichen Wohnquartiere und das geplante Quartierszentrum nordöstlich des Änderungsbereichs stärker herausgebildet. Die geplante Siedlungsentwicklung greift somit die Grundsätze des § 5 Abs. 2 und 3 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 6.1 LEP HR (Erhalt Freiraum in seiner Multifunktionalität) wird durch folgende Planungskonzeption Rechnung getragen:

- die Siedlungsentwicklung erfolgt entlang bestehender überregionaler Verkehrsachsen,
- durchgehende Grünverbindungen durch öffentliche und private Grünflächen 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. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ konkretisiert.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP F-S), seit dem 16.6.2006 rechtskräftig, bleibt nach dem Inkrafttreten des LEP HR 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

Der von der Regionalen Planungsgesellschaft Havelland-Fläming erstellte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit insgesamt acht Urteilen vom 5. Juli 2018 (AZ: OVG 2 A 2.16 u.a.) für unwirksam erklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden, so dass keine regionalplanerischen Ziele mehr bestehen, die bei Aufstellung von Bauleitplänen beachtenspflichtig wären.

Die Regionalversammlung hat auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Ein Planentwurf liegt jedoch noch nicht vor.



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

2.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Durch die bauleitplanerische Neuordnung des Gebietes wird der zeitnahen Verwirklichung von neuen Wohnbaupotenzialen entsprochen. Die FNP-Darstellungen im Änderungsbereich werden entsprechend der Planungskonzeption angepasst. Dabei werden gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung bisher als öffentliche Grünflächen vorgesehene Flächen in einem Umfang von etwa 7,0 ha künftig als Wohnbauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen werden künftig im FNP durch ein umfangreiches Netz von Grünverbindungen unterteilt. Im Zuge dieser Grünverbindungen ist die Anlage großzügiger privater Grünflächen vorgesehen, die auf Ebene der Bebauungsplanung in einem Umfang von 4,7 ha festgesetzt werden sollen. Dadurch wird auf Ebene der Bebauungsplanung die tatsächliche Erweiterung der Wohnbauflächen auf etwa 2,3 ha begrenzt. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ soll zudem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt werden, so dass gegenüber der ursprünglichen Planung die für diesen Bereich vorgesehene Anzahl sich nicht erhöht. Vorgesehen ist die Schaffung von maximal 600 Wohngebäuden als Einfamilien- oder Doppelhaushälften auf größeren Grundstücken und mit größerem Wohnraum in den einzelnen Wohngebäuden. Bei einer Annahme von Einliegerwohnungen in jedem zweiten Wohngebäude entstehen somit maximal 900 Wohneinheiten. Die im Rahmen des B-Plans Nr. 9.2 getroffene Vorgabe von 2.200 Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten für den gesamten Standort Ahrensdorfer Heide sollen dabei nicht vergrößert werden. Bei der Bilanzierung der künftig geplanten Wohneinheiten wurden neben der geplanten Bebauung im Bereich des B-Planes Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ auch die bisher verwirklichten und noch zulässigen Wohneinheiten in den Teilbereichen der B-Pläne Nr. 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ berücksichtigt. Außerhalb der 14. FNP-Änderung bzw. des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 42 wurden demnach von den für den Bereich der Ahrensdorfer Heide geplanten 2.200 Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten somit bisher nur 902 (d.h. 41%) untergebracht. Etwa 1.300 Wohneinheiten sind nach dieser Berechnung noch möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 42 beschränkt durch verschiedene Festsetzungen direkt oder indirekt die Anzahl der Wohneinheiten. Selbst bei einer maximalen Ausschöpfung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebenen Rahmens sind hier maximal 1.228 Wohneinheiten rechnerisch noch möglich. In der Gesamtbetrachtung ist daher eine Überschreitung der für den Gesamtbereich der Ahrensdorfer Heide geplanten 2.200 Wohngebäude bzw. Wohneinheiten somit auch bei der geplanten Erweiterung der Wohnbauflächen durch den B-Plan Nr. 42 bzw. durch die 14. FNP-Änderung nicht zu befürchten.

Das Gebiet Ahrensdorfer Heide wird durch die Änderung in seiner Nutzung als Wohngebiet weiter gestärkt. Insbesondere die Verwirklichung der ursprünglich geplanten 2.200 Wohneinheiten ist für die Entwicklung des geplanten Quartierszentrums im Norden des Siedlungsbereichs Ahrensdorfer Heide notwendig. Die Grundsätze der Innenentwicklung und die Leitlinien der Stadt der kurzen Wege werden durch die Anknüpfung des geplanten Wohngebiets „Rousseau Park Süd“ an das nordöstlich angrenzende Wohngebiet „Parksiedlung“ mit dem hier vorgesehenen Quartierszentrum und der Anbindung an das vorhandene Straßennetz umgesetzt.

Die Grundkonzeption für den Siedlungs- und Frei-/Grünflächenverbund, insbesondere die Unterteilung der Wohnbauflächen durch Grünverbindungen in kleinere Nachbarschaften, wird im Wesentlichen beibehalten. Die Weiterentwicklung der bestehenden Planung sieht künftig jedoch einen größeren Anteil an privaten Grünflächen zwischen den einzelnen Wohnquartieren vor. Durch die Reduzierung des Anteils an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet soll der Pflegeaufwand der Stadt Ludwigsfelde verringert werden. Aufgrund der peripheren Lage am südöstlichen Rand des Wohngebiets Ahrensdorfer Heide wird die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen zugunsten privater Grünflächen als vertretbar angesehen. Im zentralen Bereich soll zudem weiterhin eine große öffentliche Grünfläche entlang des hier vorhandenen Entwässerungsgrabens geschaffen werden, die auch den übrigen Bewohnern der Stadt Ludwigsfelde zur Verfügung steht.

Die Festsetzungen des Änderungsbereiches führen letztendlich zu einer starken Versiegelung und intensiven anthropogenen Beeinflussung der aktuell weitgehend unbebauten und damit unversiegelten Flächen, wodurch die vorhandenen Biotopsstrukturen weitgehend beseitigt und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen werden. Die dadurch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ weitgehend innerhalb des Plangebietes geregelt (siehe dazu auch die Ausführungen im Umweltbericht).

2.6 Hinweis

Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs 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 07.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 03. Juli 2018 im Amtsblatt Nr. 30 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 14.08.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Inhalte der 14. FNP-Änderung unterrichtet und um Äußerung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 06.11.2018 den Entwurf der 14. Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 13.11.2018 im Amtsblatt Nr. 46 der Stadt Ludwigsfelde öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 14. Änderung (einschließlich des Entwurfs der 7. Fortschreibung des Landschaftsplanes) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.11.2018 bis einschließlich 11.01.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.11.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt. Durch Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht betrafen, wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange notwendig.

Mit Schreiben vom 01.03.2019 wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. In jeweiligen den Anschreiben wurde darauf hingewiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 23.05.2019 den erneut geänderten Entwurf der 14. Änderung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 18.06.2019 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Ludwigsfelde öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der 14. Änderung (einschließlich des Entwurfs der 7. Fortschreibung des Landschaftsplanes) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.06.2019 bis einschließlich 07.08.2019.

Mit Schreiben vom 24.06.2019 wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. In jeweiligen den Anschreiben wurde darauf hingewiesen.

2.8 Rechtsgrundlagen

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



3.1 Bisherige Darstellung im FNP, Ziele und Inhalte der Änderung

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

3.2 Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

Der Umfang und Inhalt der im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführenden Umweltprüfung ergibt sich aus § 1, § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB. Danach soll die Flächennutzungsplanung „... eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (...), gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans 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. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“). Das Schutzgebiet Naturpark Nuthe – Nieplitz befindet sich unmittelbar westlich und südwestlich des Änderungsbereichs. Das NSG- und FFH-Schutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ befindet sich im Westen in etwa 700 m Entfernung. Die sich daraus ergebenden Belange sind unter Punkt 3.6 behandelt. 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 (Punkt 3.3).

Trinkwasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde sind 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

Der Landschaftsplan ist die ökologische Grundlage für die Flächennutzungsplanung und ist entsprechend als Fachplanung in die Abwägung mit einzubeziehen. Im Regelfall wird der Landschaftsplan analog zum Flächennutzungsplan für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren aufgestellt und wird der jeweiligen aktuellen Entwicklung angepasst und fortgeschrieben.

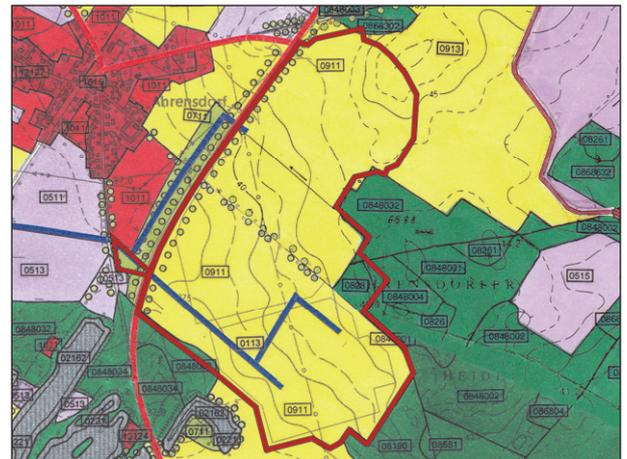
Das ursprüngliche Entwicklungskonzept des Landschaftsplans 2001, geändert und ergänzt 2006 entspricht im Änderungsbereich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans bzw. den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und sieht für den Änderungsbereich drei in sich geschlossene Wohn- und Mischbauflächen (Quartiere) vor, die durch öffentliche Grünflächen gegliedert und verbunden werden. Die bisher geplanten Grünachsen, die die Wohnbauflächen (Quartiere) mittig teilen, werden als geschützte Landschaftsteile, die Baumreihe entlang des zentral verlaufenden Entwässerungsgrabens als Naturdenkmal dargestellt. Die Baumpflanzungen entlang der Landesstraße L 795 gelten als geschützte Allee.

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

Änderungsbereich

**Ahrensdorfer Heide -
Rousseau Park Süd**

Stadt Ludwigsfelde



Landschaftsplan 2001/2006, Biotoptypen

M: 1:30.000



Geändertes Entwicklungskonzept
Stand 7. Fortschreibung als räumlicher Teilplan

M: 1:30.000



Im Änderungsbereich war im Landschaftsplan somit seit seiner Aufstellung eine großflächige Siedlungsentwicklung im Bereich der Ahrensdorfer Heide vorgesehen. Die Ziele konnten jedoch aufgrund fehlender Nachfrage bisher nicht umgesetzt werden. Inzwischen ist die Nachfrage nach größeren Einfamilienhäusern in Ludwigsfelde gestiegen, so dass zur Entsprechung der Nachfrage zwischen den Optionen Reduzierung der Wohneinheiten oder Erweiterung der Bauflächen abgewogen werden musste. Die Abwägung erfolgte zugunsten der Baugebietserweiterung, da dadurch das Gebiet Ahrensdorfer Heide in seiner Entwicklung als Wohngebiet weiter gestärkt wird. Die Beibehaltung der ursprünglich geplanten 2.200 Wohneinheiten ist zudem für die Entwicklung des geplanten Quartierszentrums im Norden des Siedlungsbereichs Ahrensdorfer Heide notwendig.

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans basierend auf der geänderten Planungskonzeption, insbesondere die Erweiterung der Bauflächen zulasten der öffentlichen Grünflächen, widerspricht dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans 2001, geändert und ergänzt 2006. Daher ist im weiteren Verfahren eine Fortschreibung des Landschaftsplans erforderlich.

Parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Landschaftsplan entsprechend der geänderten Planungsabsicht für den Änderungsbereich fortgeschrieben (7. Fortschreibung als räumlicher Teilplan). Die Überarbeitung des Entwicklungskonzepts des Landschaftsplanes sieht für den betroffenen Bereich überwiegend eine Darstellung als Wohn- und Mischbauflächen vor. Entsprechend des neuen Planungskonzepts werden auch im Landschaftsplan statt der bisher geplanten drei Quartiere nun nur noch zwei Wohnquartiere größeren Umfangs vorgesehen. Die Freiflächenstruktur sieht zwischen den zwei geplanten Wohnquartieren entlang des hier bestehenden Grabens eine öffentliche Grünfläche vor, die Wohnquartiere werden durch Grünverbindungen, unterteilt. Die noch vorhandenen Bäume entlang des mittleren Grabens verfügen nicht mehr über den Status eines Naturdenkmals und werden daher künftig nicht mehr als solches dargestellt. Der Bereich der Versickerungsmulde westlich der L795 wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Die Flächen der bestehenden Zauneidechsenhabitate östlich des Wohngebiets und entlang des Grabens sowie die geplante Maßnahmefläche für die Heidelerche im östlich angrenzenden Waldgebiet werden gekennzeichnet für Maßnahmen für den Artenschutz (Maßnahme B 26 und B 27). Die Maßnahmen für die Feldlerche in der Gemarkung von Jütchendorf (siehe unten) sind auf bestehenden Landwirtschaftsflächen vorgesehen und führen daher zu keiner Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Die grundsätzliche Nutzung dieser Flächen für die Landwirtschaft wird durch die Anlegung der Feldlerchenfenster nicht in Frage gestellt. Zudem wurden solche Maßnahmen bisher nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Im geänderten Landschaftsplan werden diese Flächen dafür – wie die anderen oben aufgeführten Maßnahmen - als Flächen für Maßnahmen für den Artenschutz gekennzeichnet (Maßnahme B 28).

Die 7. Fortschreibung des Landschaftsplans als räumlicher Teilplan stellt zudem künftig mehrere lineare Baum-, Gehölz-, Hecken- und Strauchpflanzungen südlich des Ortsteils Ahrensdorf dar. Dabei handelt es sich um die Schaffung einer Barriere westlich der Ortsverbindungsstraße Ahrensdorf-Gröben, die im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe unten) als erforderliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme festgelegt wurde. Die Übernahme linearer Elemente wie Hecken oder Baumreihen entspricht jedoch nicht der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die Konfliktanalyse werden im Rahmen der 7. Fortschreibung des Landschaftsplanes angepasst.

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), weitgehend unbelastet.
- **Biotoptypen:** überwiegend intensiv genutzte Äcker, teilweise von Gräben durchzogen; geschützte Grünzüge auf Teilflächen vorhanden (mittlere Bedeutung).
- **Tiere:** Im Plangebiet wurden 39 Brutvogelarten vorgefunden (u.a. Feldlerche, Uferschwalbe, Heidelerche, Neuntöter und Schwarzspecht), weitere 9 europäische Vogelarten als Nahrungsgäste kartiert. Im Vorhabengebiet wurden keine Amphibien festgestellt. Hinsichtlich der Reptilienfauna konnten die Zauneidechse und die Waldeidechse im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen sind neben den nachgewiesenen Reptilienarten weitere Arten, wie die Blindschleiche und Ringelnatter, im Untersuchungsgebiet anzunehmen.
- **Wasser:** im Änderungsbereich befinden sich mehrere Entwässerungsgräben (Gewässer II. Ordnung); geringe Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Ackerflächen, mittlere Neubildungsrate im Einzugsbereich der südlichen und östlichen Waldflächen; oberflächennaher, schwebender Grundwasserleiter auf stauenden Bodenschichten aufgrund der schwer wasserdurchlässigen Schichten aus Geschiebemergel
- **Landschaftsbild:** Ackerland und Wiesen, Wald- und Aufforstungsflächen östlich und südlich angrenzend (mittlere Bedeutung)



- **Mensch:** Teilraum mit geringer Erlebnisqualität; Wald in Nähe zu Siedlungsbereichen; Rad-/Wanderweg (in Planung); teilweise erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm (Autobahn A 10, Landesstraße L 795). Die Lärmsituation im Plangebiet wurde in einem Fachgutachten untersucht (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH 09/2018: Schallschutzgutachten, B-Plan Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ in Ludwigsfelde). Dabei wurde festgestellt, dass im südlichen Teil des Änderungsbereichs - ausgehend von dem Verkehrslärm durch die Autobahn A 10 - flächendeckend die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden (tags bis zu 61 dB(A), nachts bis zu 57 dB(A)).

3.5 Besonderer Artenschutz und gesetzlich geschützte Biotope

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

Von den Verboten können Befreiungen erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Die Verbotstatbestände wirken nur unmittelbar, z. B. bei Bau- oder Rodungsmaßnahmen auf dem Grundstück. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist allerdings abzuschätzen, ob die durch die getroffenen Darstellungen potentiell zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte grundsätzlich lösbar sind. 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.

Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplanverfahren (B-Plan "Rousseau Park Süd", Faunistisches Gutachten und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Natur + Text, September 2018) wurden im Änderungsbereich 138 Reviere von 39 europäischen Vogelarten (Bodenbrüter, Freibrüter, Nischen- und Höhlenbrüter) festgestellt. Arten des Anhangs I der europäischen Vogelschutzrichtlinie wurden mit drei Arten (Heidelerche, Neuntöter und Schwarzspecht) nachgewiesen. Arten der Roten Liste Brandenburg wurden mit zwei Arten (Feldlerche und Uferschwalbe) und der Roten Liste Deutschland mit 3 Arten (Baumpieper, Feldlerche, Star) kartiert. Vorwarnlistenarten konnten mit sechs Arten festgestellt werden (Drosselrohrsänger, Gartenrotschwanz, Goldammer, Kuckuck, Pirol und Teichralle). Zudem wurden weitere 9 europäische Vogelarten als Nahrungsgäste kartiert.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden für Fledermäuse geeignete Strukturen lediglich in einer der Kopfweiden vorgefunden, die erhalten bleiben soll. Aufgrund des Vorkommens von Höhlen nutzenden Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet ist jedoch davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung Höhlenbäume mit Quartierpotential für Fledermäuse vorhanden sind. Eine Untersuchung des östlich angrenzenden Waldes auf Fledermäuse ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend notwendig, da der Wald selbst nicht bebaut wird.

Hinsichtlich der Reptilienfauna konnten bei fünf Begehungen im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages die Zauneidechse, die Waldeidechse, die Blindschleiche und die Ringelnatter im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Insgesamt wurden bei der vorgenommenen fachgerechten Kartierung 2,42 ha als Vorzugslebensraum ausgewiesen, wobei zusätzlich 2,19 ha als potenzieller Lebensraum einzustufen sind. Entlang des Feldweges neben dem Graben, welcher die L 795 mit der östlich gelegenen Ahrensdorfer Heide bzw. dem dort beginnenden Wald verbindet, wurden mehrere Zauneidechsen nachgewiesen. Die Waldlichtung im Osten, an der Ahrensdorfer Heide, bot sowohl der Zauneidechse als auch der Waldeidechse einen geeigneten Lebensraum. Diese Flächen sollen weitgehend erhalten bleiben. Nordwestlich an der Waldlichtung angrenzend befindet sich ein umzäuntes Zauneidechsenersatzhabitat, welches als Ersatzhabitat für Zauneidechsen aus dem Bereich Waldsiedlung angelegt wurde. Dabei wurden insgesamt 107 Zauneidechsen, 8 Waldeidechsen und 2 Blindschleichen im Jahr 2015 in das Ersatzhabitat eingesetzt. Das Zauneidechsenersatzhabitat mit einer Fläche von 0,38 ha wird aufgrund der Anpassung der Planung künftig erhalten bleiben. Im Norden außerhalb des Änderungsbereichs konnte zudem die Zauneidechse entlang des Böschungsbereichs an der L 795 nachgewiesen werden, auch diese Fläche bleibt erhalten.

Bei Umsetzung der Planung ist sicher mit einer Störung durch Anwohner und Haustiere auszugehen. Eine Erheblichkeit wird hier jedoch nicht gesehen, da es zahlreiche Zauneidechsenvorkommen in Park- und Kleingartenanlagen gibt, welche langfristigen Bestand haben. Zum Schutz der Zauneidechsenflächen werden auf nachgeordneter Planungsebene Zäune und Schutzpflanzungen umgesetzt und die ggf. notwendige Aufwertung und Pflege der bestehenden Zauneidechsenhabitats geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 42 "Ahrensdorfer Heide - Rousseau Park Süd" wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der die konkreten Maßnahmen benennt.

Die Inanspruchnahme von Zauneidechsenhabitats wurde durch die Planänderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung stark reduziert und beschränkt sich nur noch auf kleinere Randbereiche und auf den Verlauf der geplanten Sammelstraße.

Im Vorhabengebiet wurden keine Amphibien festgestellt, ebenso wenig weitere andere geschützte Arten. Die Fischteiche im Süden befinden sich außerhalb des Änderungsbereichs der 14. FNP-Änderung.



Beim Bau der geplanten Wohnquartiere werden die bisherigen Ackerflächen verloren gehen. Nachfolgend werden weite Teile des Änderungsbereichs versiegelt (s.o.). Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der bestehenden Gräben befinden sich im Wesentlichen im Bereich der dargestellten öffentlichen Grünflächen und können voraussichtlich weitgehend erhalten bleiben. Das geplante Gebiet ist im Hinblick auf den Biotoptyp als Wohnbaufläche mit hohem Grünflächenanteil einzustufen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden voraussichtlich als Hausgärten gestaltet werden. Mit der Bebauung des Gebietes werden auch die den Acker als Fortpflanzungsstätte nutzenden Tierarten ihren Lebensraum verlieren. Dies gilt insbesondere für die Feldlerche und die Heidelerche sowie – im geringen Umfang in Randbereichen des Weges nach Ludwigsfelde – für die Zauneidechse. Die in den angrenzenden Bereichen siedelnden Arten, die die Ackerflächen lediglich als Nahrungshabitat nutzen, können künftig vermutlich auf angrenzende Flächen ausweichen oder im Änderungsbereich neu entstehende Habitats (mit Einschränkungen) nutzen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind mehrere Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen. Dabei handelt es sich um die Ausweisung von Schutzzonen, in denen keine Bautätigkeiten stattfinden dürfen (im Landschaftsplan im westlichen Bereich der Maßnahme B 26). Die Schutzzonen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Die Einwanderung von Zauneidechsen in die geplanten Baugebiete ist durch Reptilienschutzzäune zu verhindern. Die Querungen zwischen den Schutzzonen sind mit einem Viehgitter zu versehen. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutperiode von Vögeln zu erfolgen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist die Anlage von Feldlerchenfenstern und Brachestreifen vorgesehen (CEF 1). Dabei sollen auf einer Fläche von etwa 12 ha zwölf Feldlerchenfenster von mindestens 30m² im Februar vor der Baufeldfreimachung angelegt werden. Die dafür benötigten Flächen befinden sich auf den Flurstücken 55, 342/94, 343/50, 346/56 (Gemarkung Jütchendorf, Flur 2) und werden vertraglich sowie durch Eintragung einer entsprechenden Baulast gesichert (im Landschaftsplan Maßnahme B 28).

Für die nachgewiesene Uferschwalbenkolonie soll am Rand einer Ackerfläche als Uferschwalbennistplatz ein Sandwall errichtet werden (CEF 2). Der Standort dafür liegt westlich der L 795 auf dem Flurstück 147, Flur 3, Gemarkung Ahrensdorf (Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung dieser Einzelmaßnahme erfolgt lediglich eine punktuelle Darstellung im Landschaftsplan ohne Nummerierung.)

Für die Heidelerche ist im östlich des Änderungsbereichs befindlichen Waldgebiet auf dem Flurstück 602, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde ein 60 m breiter und 150 m langer Streifen (0,9 ha) eine Waldauflichtung vorgesehen (CEF 3). Die betroffene Waldfläche wird im FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Renaturierungsflächen, im Landschaftsplan Maßnahme B 27).

Am bestehenden Zauneidechsenersatzhabitat ist entlang der Siedlungsgrenze eine Schutzpflanzung auf 3 m Breite vorgesehen (CEF 4).

Weitere kompensatorische Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um mittel- bis langfristige Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Dabei handelt es sich vor allem um die Anlage von Zauneidechsenlebensräumen (FCS 1). Für die verloren gehenden Lebensräume der Zauneidechse soll auf dem Flurstück 163 der Flur 3 in der Gemarkung Ahrensdorf sowie auf den Flurstücken 13 und 602 der Flur 15 in der Gemarkung Ludwigsfelde ein neu herzurichtender Ersatzlebensraum angrenzend an einen bestehenden und zu erhaltenden Lebensraum der Zauneidechse am Waldrand geschaffen werden. Die Schaffung von Ersatzhabitats für Zauneidechsen soll hier auf den dafür vorgesehenen Flächen mit waldbaulichen Maßnahmen erfolgen, eine Waldumwandlung ist für den Bereich nicht vorgesehen. Die Fläche soll dazu aufgelichtet und aufgewertet werden, ein Bestockungsgrad von 0,4 soll dabei beibehalten werden. Die Maßnahme wird mit der Forstbehörde und der UNB abgestimmt. Diese Flächen werden zusammen mit den zu erhaltenden, bestehenden Zauneidechsenhabitats im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Renaturierungsfläche; im Landschaftsplan Maßnahme B 26). Die Fläche soll teilweise einer Strukturaufwertung unterworfen werden (Anlegung von Wällen aus Feldsteinen, Reisig und Wurzelstubben sowie von Sand- bzw. Offenböden). Zudem ist eine Gebüschpflanzung am Siedlungsrand zur Abschirmung vorgesehen.

Nach § 30 BNatSchG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft gesetzlich geschützte Biotope, ohne dass es dazu einer gesonderten Ausweisung als Schutzgebiet bedarf. Nach den Ergebnissen des oben genannten ökologischen Fachgutachtens für den Änderungsbereich (Natur + Text September 2018) werden die vorgefundenen geschützten Biotoptypen nur randlich in sehr kleiner Fläche angeschnitten. Dazu zählen Ruderalfluren (0,5 ha), die sich unmittelbar neben der L 795 im westlichen Bereich der geplanten zentralen Grünfläche befinden, sowie die südlich außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Fischteiche mit ihrer begleitenden Vegetation. Die im Zuge des Änderungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen verursachen auf Ebene der Flächennutzungsplanung voraussichtlich aufgrund der geringen Größe der betroffenen Flächen keine relevanten Auswirkungen auf geschützte Biotope. Sofern auf Ebene der Bebauungsplanung Eingriffe in geschützte Biotope ermittelt werden, sind diese im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts zum dazugehörigen Bebauungsplanverfahren zu bewältigen.



3.6 Naturpark, Naturschutzgebiet (NSG) und FFH-Schutzgebiet

Der Naturpark Nuthe-Nieplitz befindet sich im Westen und Südwesten des Plangebiets. Gemäß § 27 BNatSchG handelt es sich dabei um großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die u.a. für die Erholung, einen nachhaltigen Tourismus und der Bildung für nachhaltige Entwicklung genutzt werden können. Die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt mit Hilfe einer dauerhaft umweltgerechten Landnutzung wird dabei angestrebt. Naturparke sollen unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Innerhalb des Naturparks Nuthe-Nieplitz dienen die Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete dem Schutz von besonders schützenswerten Teilbereichen. Der nördliche Bereich des Naturschutzgebietes (NSG) und FFH-Schutzgebietes „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (DE 3744-301) mit einer Gesamtgröße von etwa 4.900 ha liegt in einer Entfernung von 600 m westlich des Änderungsbereichs. Die in Gröben für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche vorgesehenen Flächen südlich der Autobahn A 10 und östlich der Ortsverbindungsstraße Gröben-Ahrens Dorf befinden sich zwar innerhalb des Naturparks Nuthe-Nieplitz, jedoch vollständig außerhalb des NSG- und FFH-Schutzgebietes an dessen östlichem Rand. Trotz der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42 sind die Schutzzwecke des Naturparks des Naturschutzgebietes sowie des FFH-Schutzgebietes bei der Planaufstellung aufgrund der räumlichen Nähe zu betrachten.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (Abteilung Naturschutz) vom 12. Februar 2018 wird eine Betroffenheit des naheliegenden SPA-, FFH- und Naturschutzgebietes „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ durch den Nutzungsdruck der wachsenden Bevölkerung für möglich gehalten.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Durch das Gutachterbüro Natur+Text wurde daher in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gem. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes („B-Plan 42 ‚Rousseau Park Süd‘, FFH-Vorprüfung“, Natur+Text, Oktober 2018, im Folgenden: FFH-Vorprüfung Natur+Text Oktober 2018) geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können. Dabei wurden die Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersucht und geprüft, ob das Vorhaben aufgrund von baubedingten, anlagebedingten oder betriebsbedingten Wirkungen geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Natura 2000 Gebiet zu entfalten.

In der FFH-Vorprüfung Natur+Text Oktober 2018 wurden die Auswirkungen der Baumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 42 „Ahrens Dorfer Heide – Rousseau Park Süd“ auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Naturschutz-, FFH- und SPA Gebietes „Nuthe Nieplitz-Niederung“ analysiert und dargestellt. Erhebliche Bau- und Anlagebedingte Wirkfaktoren auf die Arten und Lebensräume der Anhängen der FFH-Richtlinie konnten dabei ausgeschlossen werden.

Als betriebsbedingte Beeinträchtigungen wurden die Naherholung durch die künftige Wohnbevölkerung und insbesondere ein möglicher Hundeauslauf als Störungen identifiziert. Beim Biber und Fischotter sowie der Teichfledermaus können dadurch hervorgerufene Störungen nicht ausgeschlossen werden, eine Erheblichkeit liegt jedoch nicht vor.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Störung, Unterschreitung der Fluchtdistanzen durch Naherholungsnutzung) und eine daraus folgende Revieraufgabe von Brut- und Rastvögeln des Anhangs I der europäischen Vogelschutzrichtlinie (Gänse, Kranich und ggf. Seeadler) können nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten ist daher eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) vorhabensbedingter Beeinträchtigungen erforderlich:

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) nach § 34 ff. BNatSchG zu den betroffenen Arten im Wirkraum wurde im Anschluss durch das Gutachterbüro Natur+Text in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt erstellt („B-Plan 42 ‚Rousseau Park Süd‘, FFH-Verträglichkeitsprüfung“, Natur+Text, Februar 2019, im Folgenden: FFH-Verträglichkeitsprüfung Natur+Text Februar 2019). Dabei wurde die Bestandssituation vor Ort im Detail analysiert, die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der in dem Gutachten FFH-Vorprüfung Natur+Text Oktober 2018 identifizierten potentiell erheblich betroffenen Arten untersucht und mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geprüft, durch deren Umsetzung eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden kann.

Als räumlicher Bezug der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming ein Wirkraum festgelegt, der den nördlich der A10 liegenden Teilbereich des Naturschutz-, FFH- und SPA-Gebietes „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (DE 3744-301) umfasst. Der Untersuchungsraum schließt den Siethener Elsbruch ein, welcher von Grünland- und Ackerflächen sowie Gräben umgeben ist. Hier sind betriebsbedingte Wirkungen in Form von Naherholung und Hundeauslauf zu erwarten.



Durch das Vorhaben werden keine innerhalb des FFH-, SPA- und Naturschutzgebietes „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ liegenden Flächen eingenommen. Eine Beeinträchtigung ist lediglich durch indirekte Auswirkungen, hier einen erhöhten Besucherdruck, denkbar. In einer FFH-Vorprüfung unter Einbeziehung vorliegender Daten, insbesondere des Managementplanes für das FFH- & SPA-Gebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (MLUL 2015) konnten erhebliche Beeinträchtigungen auf Arten der Erhaltungszielverordnung DE3744-421 nicht ausgeschlossen werden. Bei den betroffenen Arten handelt es sich um Seeadler, Kranich und Rastvögel (Gänse), die eine geringe Störungstoleranz besitzen und daher potentiell durch eine verstärkte Erholungsnutzung beeinträchtigt werden können.

Seeadler:

Die vertiefende Datenauswertung ergab, dass der Seeadler im Untersuchungsgebiet nicht mehr brüdet. Eine Betroffenheit der Art vom Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

Kranich:

Aufgrund der großen Entfernung von >2 km ist nicht von einer erheblich verstärkten Frequentierung durch Spaziergänger im Siethener Elsbruch auszugehen. Durch das Vorhaben betroffen ist daher nur ein Bruchteil des Gebietes im Umfeld des bestehenden Wegenetzes in voraussichtlich geringer Intensität. Die Unwegsamkeit des Geländes und die sehr grobmaschige Erschließung des Waldgebietes durch Wege sowie die östliche Abgrenzung durch tief eingeschnittene Gräben sorgen für den Erhalt ungestörter Bereiche, die sich als Nistplatz für die Art eignen. Die Nutzung der bereits bestehenden Wege hat aller Wahrscheinlichkeit nach dafür gesorgt, dass im Falle eines Brutgeschehens ein Rückzug der Art in abgelegene Teile des Siethener Elsbruchs bereits stattfand. Die umliegenden Agrarflächen werden vom Kranich sporadisch als Nahrungsflächen genutzt. Die Art wahrt eine Fluchtdistanz von 200 m bis 500 m (Flade 1994). Die Freiflächen weisen eine Breite von 300-700 m zwischen Ortsverbindungsstraße und Siethener Elsbruch auf, weshalb insbesondere unter Einbeziehung einer Vermeidungsmaßnahme (Heckenpflanzung entlang des Weges, siehe unten) größere ungestörte Bereiche verbleiben.

Rastvögel (Gänse):

Die betroffenen Flächen werden laut der vorliegenden Datengrundlage nur in geringem Umfang von Rastvögeln als Nahrungsfläche genutzt und stellen damit keine überdurchschnittliche Habitatstruktur dar. Qualitativ und quantitativ ebenso günstige oder besser geeignete Flächen sind im gesamten Natura 2000-Gebiet in großem Umfang vorhanden. Bereits jetzt besteht im Untersuchungsraum eine gewisse Frequentierung und damit Störung durch Spaziergänger, Radfahrer und Hundehalter entlang der Verbindungsstraße Ahrensdorf-Gröben sowie insbesondere in der Umgebung der Ahrensdorfer Kiesgruben. Das westlich der Ortsverbindungsstraße geltende Wegegebot und der Leinenzwang sind mehrfach durch Hinweisschilder gekennzeichnet. Östlich der Straße befinden sich gleichartige und durch die Nähe zu den Bade- und Angelgewässern attraktivere Freiflächen, die eine geeignete Ausweichmöglichkeit für Erholungssuchende und Hundehalter darstellen. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahme (Anlage einer Hecke westlich der Ortsverbindungsstraße als Barriere zum Grünland innerhalb des Natura 2000-Gebietes, siehe unten) wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Rastvögeln (Gänsen) auf dem östlich an den Siethener Elsbruch angrenzenden Grünland durch Störung nicht zu erwarten ist. Aufgrund der geringen Fluchtdistanz von 100 m bis 200 m verbleiben auch für diese Arten große ungestört nutzbare Bereiche zwischen Ortsverbindungsstraße und Siethener Elsbruch.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme

Um eine verstärkte Störung von Rastvögeln auf den Acker- und Grünlandflächen zwischen dem Siethener Elsbruch und der Ortsverbindungsstraße Ahrensdorf-Gröben zu vermeiden, muss westlich der Straße eine Barriere geschaffen werden, die einerseits das Betreten der Acker- und Grünlandflächen erschwert und andererseits die Sichtbeziehung auf die Flächen unterbricht. Dadurch wird die Störwirkung von Spaziergängern reduziert. Dies kann zum Beispiel erreicht werden, indem der bestehende Gehölzstreifen auf einer Gesamtlänge von ca. 1.100 m überall dort durch dichte Heckenpflanzungen und ggf. ergänzenden Maßnahmen (z.B. Errichtung von Totholzbarrieren oder Zäunen) geschlossen und verdichtet wird, wo keine Gräben den Zugang zu den Freiflächen verhindern. Die Maßnahme dient zur Optimierung der Durchsetzung der gültigen Verbote (Leinenzwang, Wegegebot) im FFH-, SPA- und Naturschutzgebiet sowie der Besucherlenkung und damit insbesondere zum Schutz der Rastvögel auf den östlich des Siethener Elsbruchs gelegenen Acker- und Grünlandflächen vor Vergrämung.

Die Details zur Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme (Art, Lage und Umsetzung) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Ludwigsfelde abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert worden.

Zusammenfassung der FFH-Verträglichkeitsprüfung

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung Natur+Text Februar 2019 werden die Auswirkungen der Baumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Naturschutz-, FFH- und SPA Gebiets „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ analysiert und dargestellt. Erhebliche Bau- und An-



lagebedingte Wirkfaktoren auf die Arten und Lebensräume der Anhänge der FFH-Richtlinie konnten bereits in der FFH-Vorprüfung Natur+Text Oktober 2018 ausgeschlossen werden. Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Störung, Unterschreitung der Fluchtdistanzen durch Naherholungsnutzung) und eine daraus folgende Revieraufgabe von Brut- und Rastvögeln des Anhangs I der europäischen Vogelschutzrichtlinie (Gänse, Kranich und Seeadler) können unter Einbeziehung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Funktion des FFH- und SPA-Gebietes in Bezug auf seine Erhaltungsziele wird auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes erfüllt.

Bewertung der FFH-Verträglichkeit der externen Ausgleichsmaßnahme in Jütchendorf

Innerhalb des Naturparks Nuthe-Nieplitz dienen die Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete dem Schutz von besonders schützenswerten Teilbereichen. Die für die Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche vorgesehenen Flächen südlich der Autobahn A 10 in der Gemarkung Jütchendorf (siehe Kapitel 6.2.5.4 Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen des Artenschutzes, hier CEF 1 Feldlerchenfenster) befinden sich zwar innerhalb des Naturparks Nuthe-Nieplitz, jedoch vollständig außerhalb des FFH-Schutzgebietes „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (DE 3744-301) in dessen östlichem Nahbereich.

Gemäß § 3 Abs 1 Nr. 3 der Verordnung über das Naturschutzgebiet (NSG) „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ ist der Schutzzweck des NSGs u.a. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebensraum bestandsbedrohter Tierarten, insbesondere als wichtiges Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiet für viele bestandsbedrohte Vogelarten, von denen mehr als 60 Arten in der Roten Liste Brandenburgs enthalten sind. Für zahlreiche dieser Vogelarten ist gemäß der Richtlinie des Rates der Europäischen Union über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) Anhang I ein besonderer Schutz vorgesehen.

Bei der Feldlerche handelt es sich um eine europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Sie ist in der Roten Liste Brandenburgs als gefährdete Art aufgeführt und gilt als besonders geschützte Art gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Die im Nahbereich des FFH-Schutzgebiet geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche würden demnach auch dem Schutzzweck der Verordnung über das NSG nicht widersprechen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Offenland erfolgt in Absprache mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, der die Flächen zur Verfügung stellt, und mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Umweltamt.

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

Die 14. Änderung des FNP beabsichtigt in erster Linie die Umstrukturierung der bereits durch eine vormalige Planung vorgesehenen Bauflächen. Es werden aber darüber hinaus neue Bauflächen beansprucht. So wird im Zuge der 14. FNP-Änderung die dargestellte Wohnbaufläche um 7,0 ha erweitert. Entlang der zusätzlich dargestellten Grünverbindungen durch die Wohnquartiere ist jedoch die Anlage großzügiger privater Grünflächen vorgesehen, die auf Ebene der Bebauungsplanung in einem Umfang von 4,7 ha festgesetzt werden sollen. Dadurch wird auf Ebene der Bebauungsplanung die tatsächliche Erweiterung der Wohnbauflächen auf etwa 2,3 ha begrenzt. Die Darstellung höherer baulicher Dichte ermöglicht grundsätzlich eine intensivere Bebauung des Gebiets, auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 wird die zusätzliche Versiegelung jedoch so sehr begrenzt, dass gegenüber der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 9.2 nur eine geringfügig höhere Versiegelung zulässig ist (ca. 0,6 ha). Zudem ist eine Reduzierung der öffentlichen Grünflächen im Umfang von ca. 8,7 ha vorgesehen, die auf Ebene der Bebauungsplanung nur teilweise durch die Festsetzung von 4,7 ha privater Grünfläche ausgeglichen wird, so dass durch die FNP-Änderung ein Verlust an Freiflächen bewirkt wird. Dadurch, durch die zusätzliche Wohnbaufläche von 2,3 ha und durch die zulässige Versiegelung ist gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung prognostisch ein höherer Eingriffsumfang, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser, mit der 14. FNP-Änderung verbunden.

Bei einer Überbauung weiterer Teile der Ahrensdorfer Heide werden Freiräume verloren gehen und dadurch die Funktion des Bereichs als Kaltluftentstehungsgebiet entfallen. Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich im Bereich des Plangebietes aber nur unerheblich, das Plangebiet liegt zudem durch die angrenzenden Waldflächen auch zukünftig in einem klimatisch günstigen Bereich. Aufgrund der Nähe zur offenen Landschaft einerseits, angrenzenden Waldflächen andererseits sowie der großzügigen Grünflächen im Plangebiet bleiben die bioklimatischen Bedingungen innerhalb des Geltungsbereichs günstig. Angesichts der räumlich beschränkten Auswirkungen sind erhebliche Verschlechterungen nicht zu befürchten. Zudem ist eine Versiegelung in ähnlicher Größenordnung bereits heute durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ zulässig.

Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Biotopstrukturen weitgehend beseitigt und bestehende Lebensräume von geschützten Arten zerstört werden. Die weitgehend unversiegelten Flächen würden insgesamt durch Gebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege auf etwa 16,4 ha versiegelt werden. Durch die Planung werden somit erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Gegenüber der bisherigen Planung ist der Zuwachs



der Versiegelung jedoch begrenzt (plus 3,6 %). Im Bereich der künftig versiegelten Flächen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als sehr hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen. Durch Unterkellerungen wird auch ein Eingriff in untere Bodenhorizonte erfolgen. Auch beim Bau von Versickerungsanlagen kann es zu Eingriffen in die natürliche Horizontabfolge kommen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurden in einem Lärmgutachten (siehe oben) verschiedene Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplanten Lärmschutzanlagen entlang der A10 aufgrund der großen Entfernung zum Änderungsbereich dort wirkungslos bleiben. Daher wurde die Darstellung von Wohnbauflächen im am stärksten belasteten Bereich im Süden zurückgenommen. Durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 bis 6 m unmittelbar an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs können die angrenzenden Wohnaußenbereiche jedoch ausreichend geschützt werden. Die Verkehrsimmissionen ausgehend von der Landesstraße L 795 können im Änderungsbereich durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage unmittelbar entlang der Straße mit einer Höhe von 4,0 m erheblich reduziert werden. In Kombination mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen, Grundrissausrichtung, Lüftungsanlagen an Fenstern von Schlafräumen) können im Änderungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten werden. Die genannten Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre ein Großteil der beschriebenen Versiegelung bereits mit der derzeitigen FNP-Darstellung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.2 möglich. Lediglich die zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung würden entfallen. Im aktuellen Lärmgutachten wurde jedoch festgestellt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.2 getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz aufgrund der stärkeren Verkehrsbelastung inzwischen nicht mehr ausreichend wären.

3.8 Vermeidung, Minderung, und Ausgleich

Die Erweiterung der Bauflächen und die Darstellung höherer baulicher Dichten bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die durch die 14. Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffe sind jedoch im Hinblick auf den Geltungsbereich und die Darstellungstiefe des FNP in der Gesamtbetrachtung nur geringfügig. Die Anordnung der zentralen öffentlichen Grünfläche erfolgt entlang des hier vorhandenen Grabens und des begleitenden erhaltenswerten Baumbestandes. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 geplanten gebietsinternen Maßnahmen (Begrenzung der Bebauungsdichte, Festsetzung von privaten Grünflächen innerhalb und am Rande der Wohnbauflächen, umfangreiche Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie auf den privaten und öffentlichen Grünflächen, Umwandlung von Acker in extensives Grünland) sind voraussichtlich ausreichend und geeignet, auch die durch die Änderung des FNP zusätzlich vorbereiteten Eingriffe auszugleichen. Aufgrund der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich/Ersatz auf FNP-Ebene daher nicht erforderlich. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42.

Die nach dem besonderen Artenschutzrecht erforderlichen Maßnahmen für die Heidelerche, die Uferschwalbe und die Zauneidechse können im unmittelbaren Umfeld der künftigen Wohngebiete in angrenzenden Waldgebieten umgesetzt werden. Das bestehende Zauneidechsenersthabitat kann aufgrund der Anpassung der Planung künftig vollständig erhalten werden und wird durch die 14. FNP-Änderung sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 planungsrechtlich gesichert.

Lediglich zwei Maßnahmen müssen extern umgesetzt werden: Die für erforderliche Maßnahmen für die Feldlerche geeigneten Flächen befinden sich im Ortsteil Jütchendorf auf vorhandenen Ackerflächen; eine Anpassung der FNP-Darstellung ist hier nicht notwendig, da die Flächen bereits als Flächen für die Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung dargestellt werden. Bei der im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme (Schaffung einer Barriere westlich der Ortsverbindungsstraße Ahrensdorf-Gröben) handelt es sich um lineare Baum-, Gehölz-, Hecken- bzw. Strauchpflanzungen in den Ortsteil Ahrensdorf. Die Übernahme linearer Elemente wie Hecken oder Baumreihen entspricht jedoch nicht der Maßstabebene der Flächennutzungsplanung.

Die Details der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und für den Ausgleich sowie eine planerische Konkretisierung kann aufgrund des geringen Detaillierungsgrades des FNP erst auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ bzw. in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Änderungsbereich waren bereits umfangreiche Bauflächen angedacht, deren Abgrenzung durch die 14. Änderung insbesondere im Zentrum und am südlichen Rand verändert und teilweise erweitert wird. Die Grundintention der ursprünglichen Planung, die Schaffung von Wohnraum in durch Grünflächen gegliederten Wohnquartieren wird jedoch



beibehalten. Zudem liegt für den Änderungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Bebauungsplan Nr. 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.

Eine alternative Erweiterung der Siedlungsfläche wäre aufgrund der Begrenzungen im Osten (bestehende Waldflächen), Norden (Waldflächen sowie Siedlungs- und Grünflächen der Parksiedlung) und Westen (Landesstraße I 795) nur in Richtung Süden denkbar. In diesem Bereich sind jedoch bereits Ausgleichspflanzungen im Rahmen des B-Plans Nr. 35 realisiert worden. Zudem sind die dortigen Flächen einer weitaus stärkeren Lärmbelastung durch die BAB10 und die L795 ausgesetzt. Andere Standortalternativen innerhalb des Änderungsbereiches würden einen weiteren Wegfall von Grünflächen bedeuten. Die aktuelle Planung entspricht dem Ziel der Minimierung der Freirauminanspruchnahme, da der vorhandene zur Verfügung stehende Raum in kompakter und verkehrssparender Siedlungsstruktur vollständig ausgenutzt wird.

Sonstige Planungsalternativen kamen im Hinblick auf das Ziel der Änderung nicht in Frage, da geeignete Alternativflächen für eine großflächige Wohnbausiedlung im Ludwigsfelder Stadtgebiet nicht vorhanden sind.

3.10 Zusammenfassung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans dient dem Ziel, die im südlichen Bereich der Ahrensdorfer Heide dargestellten Siedlungsflächen gemäß einer überarbeiteten Planungskonzeption neu zu ordnen und die Dichtestufe der künftigen Wohnbaugebiete heraufzustufen, um dem Bedarf an größerer Wohnfläche im Eigenheimbau gerecht zu werden. Die 14. FNP-Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“.

Der Änderungsbereich ist derzeit weitgehend unbebaut bzw. unversiegelt und wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Biotopstrukturen weitgehend beseitigt. Dies ist überwiegend jedoch schon mit der derzeitigen FNP-Darstellung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.2 möglich. Im Bereich des zentralen Grabens wird durch die künftige Darstellung einer öffentlichen Grünfläche der Erhalt des hier vorhandenen Baumbestandes entlang des Grabens ermöglicht. Eine Erweiterung der Wohnbaugebiete erfolgt in begrenztem Umfang zulasten von öffentlichen Grünflächen. Die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen wird zum Teil durch die Anlage von privaten Grünflächen, die auf Ebene der Bebauungsplanung entlang der im FNP dargestellten Grünverbindungen innerhalb der Wohnbauflächen festgesetzt werden, kompensiert. Die Verringerung der geplanten öffentlichen Grünflächen und der damit verbundene Pflegeaufwand sind zudem Ziel der Stadt Ludwigsfelde in diesem Bereich. Bei der Abgrenzung der künftigen Wohnbauflächen wurde die Lärmbelastung ausgehend von dem prognostizierten Verkehr auf der Landesstraße L 795 und der Autobahn A 10 berücksichtigt. Ergänzend werden geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 getroffen.

Die durch die 14. FNP-Änderung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 geplanten gebietsinternen Maßnahmen voraussichtlich ausreichend und geeignet vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Als Maßnahme zum besonderen Artenschutz werden im Bereich des östlich gelegenen Waldgebiets Ausgleichsflächen für die Zauneidechse und die Heidelerche geschaffen, die Ausgleichsmaßnahme für die Uferschwalbe befindet sich westlich der L 795. Ausgleichsflächen für die Feldlerche befinden sich im Ortsteil Jütchendorf. Die aufgrund der FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme erfolgt entlang der Ortsverbindungsstraße Ahrensdorf-Gröben. Die Konkretisierung und Sicherung aller Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“.