



**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6a Abs. 1 BauGB  
der 19. Änderung des  
Flächennutzungsplanes der  
Stadt Ludwigsfelde  
Fassung vom März 2024**

Fachbereich III Bauen und Infrastruktur  
Fachdienst Stadtentwicklung  
Rathausstraße 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. 03378 827 - 216  
E-Mail: [bauleitplanung@ludwigsfelde.de](mailto:bauleitplanung@ludwigsfelde.de)

**Inhaltsangabe**

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Änderung	5
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	6

## 1. Verfahrensablauf

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 31.08.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.10.2021 im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung vom 21.03.2023, in dem die Ziele und Zwecke der Planung vertiefend erläutert wurden. Grundlegende Einwendungen wurden auch von der Öffentlichkeit zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgetragen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.08.2022. Die Behörden und TöB hatten bis zum 16.09.2022 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

Grundsätzliche Bedenken und Einwendungen wurden während der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Behörden zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geäußert. Es wurden lediglich einige redaktionelle und allgemeine Hinweise zu den beachtenden öffentlichen Belangen vorgetragen.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 24. Januar 2024 bis einschließlich 28. Februar 2024 während folgender Zeiten

Montag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16. Januar 2024 im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit dem Schreiben vom 19.01.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 21.02.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

### **Feststellungsbeschluss**

Die Stadtverordneten der Stadt Ludwigsfelde hat in ihrer Sitzung am 14.05.2024 den Feststellungsbeschluss zur 19. Änderung des FNP gemäß § 6 BauGB in der Fassung vom März 2024 gefasst. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

**Genehmigungsvermerk**

Die Genehmigung des von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 14.05.2024 festgestellten Flächennutzungsplans erfolgte durch die höhere Verwaltungsbehörde am 08.07.2024 (AZ 80.05.24).

**Bekanntmachungsvermerk**

Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 19. 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 12.11.2024 im Amtsblatt Nr. 48 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Flächennutzungsplan ist am 12.11.2024 wirksam geworden.

## **2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Änderung**

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für den Bau einer Schule sowie Anlagen für soziale und sportliche Zwecke (Sporthalle und Außensportanlagen), die dem Nutzungszweck dienen, aber auch außerschulische sportliche Nutzungen (Verein und Freizeit) ermöglichen. Aus diesem Grund wurde eine Änderung der vorhandenen Wohnbaufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sozialeinrichtung“, „gedeckte und ungedeckte Sportflächen“ vorgenommen.

Die Stadt Ludwigsfelde ist seit mehreren Jahren von stetigem Bevölkerungswachstum geprägt. Mit diesem Wachstum entstehen neue Aufgaben und Herausforderungen, die aufgrund des ununterbrochenen Zuzugs (v. a. junger Familien) vor allem im Bereich der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen, Kitas und Betreuungseinrichtungen spürbaren Handlungsdruck erzeugen.

Nach dem Grundsatz der „Stadt der kurzen Wege“ sollen Gemeinbedarfseinrichtungen möglichst im Einzugsbereich großer Wohnquartiere errichtet werden. Infolge der in den letzten Jahren nahezu vollumfänglichen Ausschöpfung des bestehenden Baurechts im Bereich des Wohngebiets in der Ahrensdorfer Heide sowie dem Flussviertel – verbunden mit dem Zuzug v. a. junger Familien - wird am Standort Ahrensdorfer Heide nun der Bau einer Grundschule mit Sporthalle sowie damit verbundenen Außensportflächen geplant und vorbereitet.

Zusätzlich wurde im östlichen Geltungsbereich die vorhandene Wegeverbindung als öffentliche Grünfläche in die Änderung mitaufgenommen und entsprechend festgelegt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Korrektur der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes (von „Wald“ in „öffentliche Grünfläche“).

Des Weiteren ist die Änderung erforderlich gewesen, um den Bebauungsplan Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ der Stadt Ludwigsfelde aufstellen zu können und dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen (Bebauungspläne sind aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln).

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß dem Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Boden/Fläche, Wasser, Luft/Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht benannt.

Die Änderungsfläche wurde auf ihre Auswirkung bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und sonstige Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete überprüft.

### **Mögliche Beeinträchtigungen des Umweltzustandes**

- Zeitweise stoffliche Bodenbelastung durch Baustellenverkehr
- Bodenversiegelungen führen zum Totalverlust der Bodenfunktionen
- Mögliche qualitative und quantitative Veränderung, sowie Nutzungsumwandlung und Schadstoffeintrag des Grundwassers, durch Versiegelung
- Staubbelastungen und luftgetragene Schadstoffe in der Luft
- Verlust von Grasfluren mit Gehölzen auf Acker
- Verlust eines Brutrevieres
- Temporäre Veränderung des Landschaftsbildes
- Erhöhte Lärmbelästigung
- Lärmkonflikt durch Verkehr an den angrenzenden Straßen

#### **4. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Durch die Flächeninanspruchnahme des geplanten Bereiches (Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“, „Sozialeinrichtung“, „gedeckte und ungedeckte Sportflächen“) werden alle Schutzgüter mehr oder weniger betroffen.

Ein Flächenverlust durch Bebauung hat immer Auswirkungen auf die Schutzgüter. In diesem Fall betrifft es überwiegend die Schutzgüter Boden/Fläche und Arten/Biotope. Die Bodenfunktionen gehen durch die Versiegelung vollständig verloren. Für die Pflanzen und Tiere bedeutet die Bebauung immer einen Verlust eines Lebensraumes.

Die konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter werden in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 47) abschließend behandelt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konnte dargelegt werden, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft ausgleich- bzw. ersetzbar ist. Nachfolgend werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nochmal dargestellt:

Zur Kompensation werden in der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene Maßnahmen festgelegt. Dabei sind zwei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (AM 2 und AM 3) sowie fünf Ersatzmaßnahmen (EM 4 bis EM 8) im Naturraum „Mittlere Mark“ vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf derzeitigem Ackerland eine extensiv zu unterhaltende Grünfläche angelegt (AM 2) sowie ein Waldsaum gepflanzt (AM 3).

- In Brandenburg a.d.H., Ortsteil Kirchmöser, werden 33.944 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu einem extensiv bewirtschafteten Grünland umgewandelt (EM 4).
- In Genshagen wird eine einseitige gewässerbegleitende Bepflanzung mit Gehölzen durchgeführt (EM 5).
- In Siethen wird eine Ergänzung von Baum- und Gehölzpflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen entlang eines Weges durchgeführt (EM 6).
- In Gröben wird eine Ergänzung von Baum- und Gehölzpflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen entlang eines Weges durchgeführt (EM 7)
- In Löwenbruch wird eine Obstallee mit Wildobst-Gehölzen entlang eines Weges ergänzt (EM 8)
- In Gröben werden Hecken auf Acker und Grünland neu angepflanzt (EM 9).

#### Nochmaliger Hinweis:

Konkrete Abstimmungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Auch die vollständige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarf“.

#### **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Rahmen der Informationsveranstaltung am 21.03.2023.

Grundlegende Einwendungen wurden auch von der Öffentlichkeit zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgetragen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 24.01.2024 bis einschließlich 28.02.2024 (öffentlich ausgelegt).

Stellungnahmen zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigsfelde wurden von Bürgerinnen und Bürger nicht vorgetragen oder abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.08.2022. Die Behörden und TöB hatten bis zum 16.09.2022 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

Grundsätzliche Bedenken und Einwendungen wurden während der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Behörden zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geäußert. Es wurden lediglich einige redaktionelle und allgemeine Hinweise zu den beachtenden öffentlichen Belangen vorgetragen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit dem Schreiben vom 19.01.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 21.02.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Grundsätzliche Bedenken und Einwendungen wurden während der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Behörden zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geäußert. Es wurden auch zum Entwurf nur einige redaktionelle und allgemeine Hinweise zu den beachtenden öffentlichen Belangen vorgetragen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigsfelde vom März 2024 beigefügt.

Ludwigsfelde, 12.11.2024