

Stadt Ludwigsfelde



6. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde

- Änderung -

Stand: 15.07.2013

Stadt Ludwigsfelde
Sachgebiet Bauleitplanung und Liegenschaften
Telefon: 03378 / 827-148
Diana.Waberski@SVLudwigsfelde.Brandenburg.de

SPATH | NAGEL
BÜRO FÜR STADTEBAU | UND STADTFORSCHUNG

Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
email@spathnagel.de



Verfahrensvermerke

1. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde wurde am 08.01.2013 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, *08.09.2013*
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.04.2013 den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der Fassung vom 26.02.2013 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Ludwigsfelde, *09.09.2013*
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

3. Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 24.04.2013 bis 27.05.2013 während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.04.2013 im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, *03.09.2013*
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

4. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 27.08.2013 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, *03.09.2013*
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

5. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 27.08.2013 in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 15.07.2013 gefasst. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Ludwigsfelde, *03.09.2013*
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister
(Unterschrift)



6. Genehmigung des von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 27.08.2013 festgestellten Flächennutzungsplans vom 29.10.2013 (AZ 61.06.13).

Ludwigsfelde, 17.12.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck)




Der Bürgermeister
(Unterschrift)

7. Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 6. Änderung, wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 17.12.13
(Ort, Datum, Siegelabdruck)




Der Bürgermeister
(Unterschrift)

8. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 6. 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 28.01.2014 im Amtsblatt Nr. 04 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Flächennutzungsplan ist am 28.01.2014 wirksam geworden.

Ludwigsfelde, 30.01.2014
(Ort, Datum, Siegelabdruck)




Der Bürgermeister
(Unterschrift)



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

Änderungsbereich

**Sportzentrum
Fichtestraße**

Stadt Ludwigsfelde

Planzeichenerklärung

Bauflächen

- Wohnbaufläche W 2, GFZ über 0,3 bis 0,5
- Wohnbaufläche W 3, GFZ über 0,5 bis 0,8
- Wohnbaufläche W 4, GFZ über 0,8 bis 1,0
- Wohnbaufläche W 5, GFZ über 1,0
- Gemischte Baufläche
- Baufläche mit Kerngebietsfunktion
- Sonderbaufläche Schwimmbad / Hotel

Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsfläche / mit hohem Grünanteil
- Schule
- Sozialeinrichtung
- Kindertagesstätte
- Ungedeckte Sportfläche (Sportplatz)
- Feuerwehr

Freiflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Wald
- Grünverbindung, Durchlüftungsband
- Parkanlage

Verkehr

- Strassenhauptnetz
- Stadtteilverbindende Autobahnquerungen

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

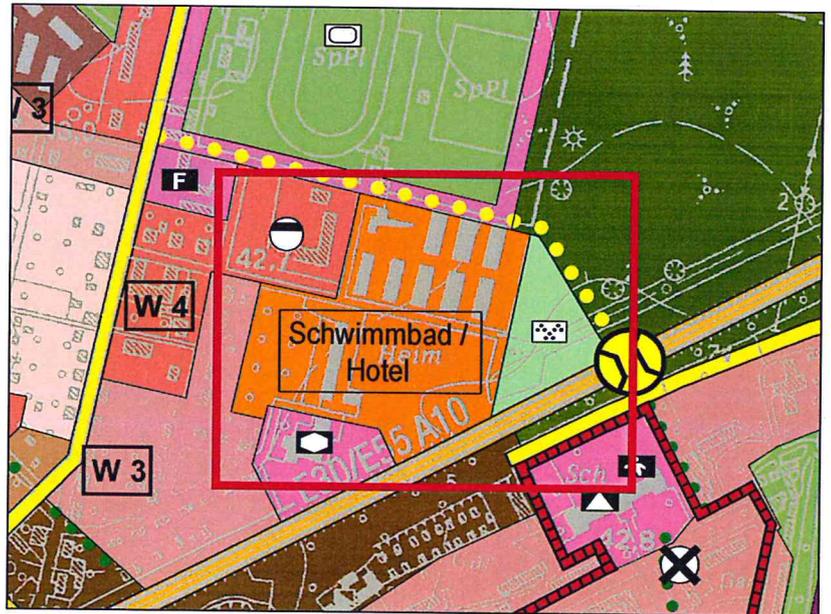
- Denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen
- Bundesautobahn (nachrichtlich)
- Abwasser (nachrichtlich)

Kennzeichnungen

- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (einschließlich Verdachtsflächen)

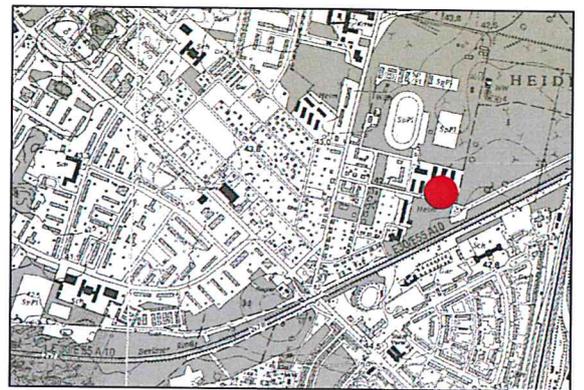
Sonstiges

- Änderungsbereich



Änderung der FNP-Darstellung

M 1: 7.500



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



*zum Bercheid vom 29. Oktober 2013/61.06.1
i. A. Beumann*



6. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde

- Begründung & Umweltbericht -

Stand: 15.07.2013

Stadt Ludwigsfelde
Sachgebiet Bauleitplanung und Liegenschaften
Telefon: 03378 / 827-148
Diana.Waberski@SVLudwigsfelde.Brandenburg.de

SPATH | NAGEL
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | 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 11.7.2006, die 3. Änderung am 15.05.2012, die 2. Änderung am 29.01.2013 und die 4. Änderung am 09.04.2013. Die 5. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren, der Änderungsbereich der 6. Änderung ist davon jedoch nicht betroffen.

Im Bereich der Kristall-Saunatherme Ludwigsfelde südwestlich des Ostverbinders hat sich das planerische Konzept seit der Aufstellung des FNP verändert. Als Voraussetzung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.4 „Sportzentrum Fichtestraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.2 Bisherige Darstellung im FNP

Der rechtskräftige FNP stellt den Änderungsbereich zwischen der Wohnbebauung an der Jahnstraße, dem Berliner Autobahnring und dem Ostverbinder als Gemeinbedarfsfläche dar. Nördlich der verlängerten Fichtestraße wird die Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportfläche (Sportplatz)“ dargestellt (ca. 1,9 ha), südlich der Fichtestraße die Zweckbestimmung „Gedeckte Sportfläche (Halle)“ sowie „Sozialeinrichtung“ (ca. 3,7 ha). Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Renaturierungsfläche dargestellt (ca. 0,9 ha). Diese Fläche wird zugleich als Ökologischer Entwicklungsraum dargestellt.

Nördlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportfläche (Sportplatz)“ an, im Westen befinden sich Wohnbauflächen der Dichtestufe W 3 (GFZ über 0,5 bis 0,8) und W 4 (GFZ über 0,8 bis 1,0). Östlich der Straße der Jugend ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Des Weiteren befindet sich in der Wohnbaufläche W 4 eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser.

Südlich des Änderungsbereichs, jenseits des Berliner Autobahnringes erstreckt sich entlang der Autobahn eine Baufläche mit Kerngebietsfunktion. Östlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen.

Der Ostverbinder wird als stadtteilverbindende Autobahnquerung dargestellt. Parallel zur Autobahn wird eine unterirdische Ferngasleitung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

2.3 Anlass, Ziel und Inhalte der Änderung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Erweiterung und Weiterentwicklung des hier vorhandenen Sport- und Gesundheitsbades (Kristall-Saunatherme Ludwigsfelde) schaffen. Neben der Erweiterung des Bades selbst sind ein Hotel sowie Stellplatzanlagen geplant. Der in diesem Bereich rechtsgültige Bebauungsplan (B-Plan Nr. 7.4 „Sportzentrum Fichtestraße“) wird entsprechend den neuen Anforderungen geändert.

Im FNP soll die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Gedeckte Sportfläche (Halle)“ und „Ungedeckte Sportfläche (Sportplatz)“ künftig als Sonderbaufläche „Schwimmbad / Hotel“ dargestellt und dabei geringfügig (+0,2 ha) nach Osten erweitert werden (insgesamt ca. 4,9 ha). Die zwischen dieser Sonderbaufläche und dem Ostverbinder gelegene Fläche, die im FNP bisher als Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Renaturierungsfläche) dargestellt ist, wird entsprechend um 0,2 ha verkleinert und künftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt (ca. 0,7 ha). Die Darstellung der südlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialeinrichtung“ (ca. 0,7 ha) wird beibehalten.

Im westlichen Bereich der Fichtestraße werden die Nutzungsgrenzen an die Straßenmitte angepasst (Generalisierung der Plandarstellung). Die als nachrichtliche Übernahme dargestellte unterirdische Ferngasleitung wurde zwischenzeitlich geborgen. Vorhanden ist lediglich noch ein Steuerungskabel. Dieses wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 7.4, 1. Änderung) berücksichtigt und mögliche Konflikte dort bewältigt. Die Darstellung der unterirdischen Ferngasleitung im Flächennutzungsplan kann daher künftig entfallen.

FNP-Änderung (Blatt 1) ■

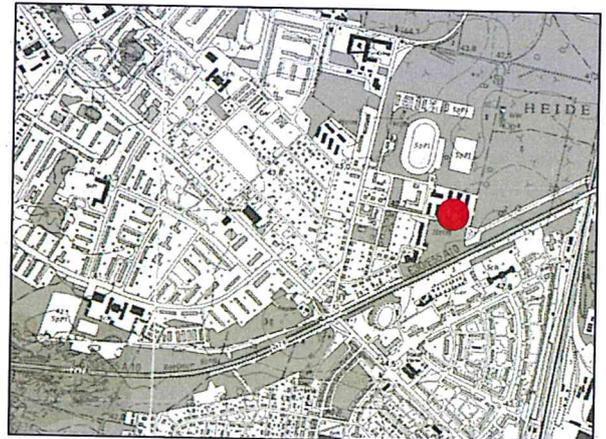
Begründung (Blatt 2) ■

Umweltbericht (Blatt 3) ■

Änderungsbereich

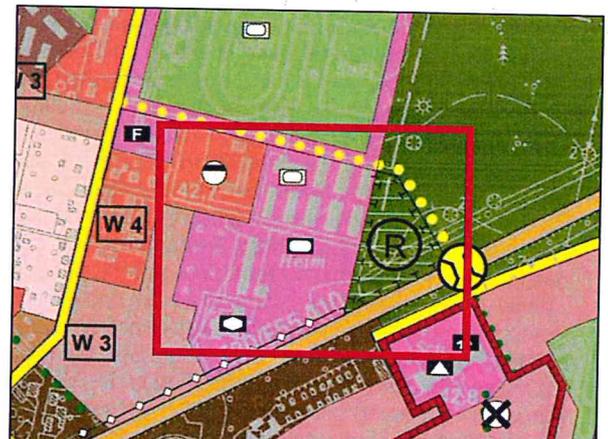
Sportzentrum Fichtestraße

Stadt Ludwigsfelde



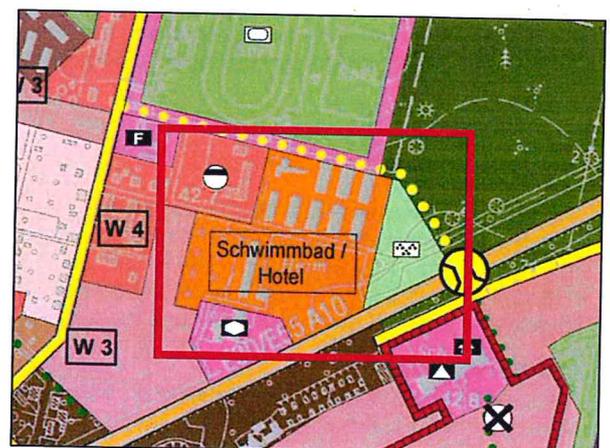
Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



FNP Ludwigsfelde (Stand Juli 2006)

M 1: 10.000



Änderung der FNP-Darstellung

M 1: 10.000



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. Für die 6. Änderung des FNP Ludwigsfelde sind insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Belang und entsprechend zu berücksichtigen:

- § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 4.1 und 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (G) (Siedlungsentwicklung),
- 2.9 (Z) und 2.10 (G) LEP B-B (Mittelzentren, Konzentration der Zentrenfunktionen),
- § 6 Abs. 1 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B (G) (Freiraumentwicklung)

Der Änderungsbereich befindet sich laut Festlegungskarte 1 zum LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung; die Entwicklung von Siedlungsflächen ist danach 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 als Mittelzentrum eingestuft und soll als teilregionales Versorgungszentrum die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs (u.a. mit Freizeit- und Kulturangeboten) 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 ausdrücklich auch Schwimm- und Sporthallen sowie Freizeiteinrichtungen.

Um dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt (G 5.1 LEP B-B und § 6 Abs. 1 LEPro 2007) Rechnung zu tragen, ist bei der weiteren Planung sparsam und schonend mit nicht erneuerbaren Ressourcen umzugehen.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ (2.1.1 (G)) des Arbeitsentwurfs des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming, in dem Aktivitäten zur Erschließung von Umnutzungsreserven und ergänzende Neubauflächen konzentriert werden sollen. Dadurch soll die Innenentwicklung gefördert und die Inanspruchnahme von Freiräumen verringert werden. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines Funktionsschwerpunkts der Ober- und Mittelzentren (2.2.1.1 (G)), in dem insbesondere höherwertigere und seltener nachgefragte Einrichtungen der Daseinsvorsorge an zentralen Standorten gebündelt werden sollen, sowie innerhalb eines Funktionsschwerpunkts der Grundversorgung (2.2.1.2 (G)), in dem der Qualifizierung vorhandener und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden soll.

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

2.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Darstellung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche als Sonderbaufläche „Schwimmhalle / Hotel“ dient der Weiterentwicklung und Ergänzung der auf der Fläche befindlichen Sauna-Therme zu einem Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbad mit Hotel und erforderlichen Stellplatzanlagen. Die Erweiterung soll vor allem das Angebot im Bereich Bäder und die darauf bezogenen Randnutzungen ergänzen und den Bedarf der Bevölkerung in Bezug auf Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen decken. Es ist beabsichtigt, diesen Bereich der Therme in Verbindung mit dem benachbarten Waldstadion zu einem regional bedeutsamen Sport- und Freizeitstandort zu entwickeln. Dadurch wird die Kernstadtfunktion und die Attraktivität von Ludwigsfelde gefördert und die Funktion der Stadt als Mittelzentrum im engeren Verflechtungsraum von Berlin und als regionaler Wachstumskern im Land Brandenburg gestärkt. Da die Therme privat betrieben wird, erfolgt die Darstellung nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche, sondern als Sonderbaufläche. Durch die Zweckbestimmung „Schwimmhalle / Hotel“ wird sichergestellt, dass kein Konkurrenzstandort zum Stadtzentrum entwickelt wird.

Da durch die Änderung des FNP zusätzliche Bauflächen nur in geringem Umfang (etwa 0,2 ha) dargestellt werden und sich der Änderungsbereich im innerstädtischen Siedlungszusammenhang befindet, sind auf Ebene des Flächennutzungsplans Auswirkungen auf das Freiflächenkonzept der Stadt Ludwigsfelde nicht gegeben. Durch Nachverdichtung im Bestand trägt die Planung in Teilbereichen zu einer bodenschonenden und damit auch nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Die Darstellung als Renaturierungsfläche und als Ökologischer Entwicklungsraum kann aufgegeben werden, da die Fläche bislang nicht für Renaturierungszwecke oder Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen wurden. Eine Verringerung der im Landschaftsplan nachgewiesenen Ausgleichsflächengröße ist damit nicht verbunden, da der Bereich nicht in die Bilanz der für biowertverbessernde Maßnahmen vorgesehenen Flächen aufgenommen wurde. Die Änderung der bisher im FNP dargestellten 0,9 ha großen Renaturierungsfläche in 0,2 ha zusätzliche Baufläche und 0,7 ha private Grünfläche hat aufgrund ihrer begrenzten Größe und ihrer Lage zwischen Autobahn, Ostverbinder und bestehender Siedlungsflächen nur geringe Auswirkungen auf die im FNP dargestellten gesamtstädtischen Waldflächen. Auf der betroffenen Fläche soll ein im Bebauungsplanverfahren mit den zuständigen Behörden zu bestimmender Anteil der Bäume erhalten werden. Außerhalb des Gemeindegebiets wird durch Ausgleichsmaßnahmen eine erheblich größere Erstaufforstungsfläche geschaffen. Die übergeordneten Ziele und Leitlinien der Flächennutzungsplanung in Ludwigsfelde bleiben durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans somit unberührt.

2.6. Umweltbericht

siehe Blatt 3

2.7 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 08.01.2013 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst. Die frühzeitige Informationsveranstaltung für die Bürger fand im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans 7.4 am 17.01.2013 statt. Zudem sind die Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum B-Plan 7.4, 1. Änderung (18.12.2012 – 28.01.2013) zur Kenntnis genommen bzw. entsprechend berücksichtigt worden. Die Hinweise aus der formellen Behördenbeteiligung (Schreiben vom 16.4.) und der Auslegung (24.04. bis 27.05.2013) zur 6. FNP-Änderung wurden ebenso berücksichtigt.

2.8 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

Die übergeordneten Ziele der Umweltprüfung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich aus den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches (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, 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“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

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

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

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

Obwohl durch das Vorhaben eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung erfolgt, verzichtet die untere Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming auf die Durchsetzung des Verbotes gemäß § 5 Nr. 10 WSG VO Ludwigsfelde, da es sich bei den geplanten Bauvorhaben nicht um Vorhaben handelt, die gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ludwigsfelde innerhalb dieser Schutzzone bedenklich und verboten sind, sondern um Einzelbauvorhaben, die aus wasserbehördlicher Sicht genehmigungsfähig sind.

Eine Befreiung zur Änderung des BP Nr. 7.4 „Sportzentrum Fichtestraße“ sei entbehrlich. Ggf. werden erhöhte Anforderungen zum Schutz des Grundwassers im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Wasserbehörde erhoben.

Die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes werden durch den Landschaftsplan Ludwigsfelde konkretisiert. Für den Änderungsbereich ergeben sich wesentliche Ziele des Umweltschutzes aus den Zielaussagen des Landschaftsplans, die dem Abschnitt 3.4 und dem nebenstehenden Planausschnitt „Entwicklungskonzept“ zu entnehmen sind. Sonstige Ziele des Umweltschutzes werden u.a. durch Fachgesetze des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und des Bodenschutzes formuliert. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Artenschutzes erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 7.4 „Sportzentrum Fichtestraße“, 1. Änderung).

3.3 Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde vom Juni 2001, zuletzt geändert im Juli 2013 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsgebieten folgende allgemeine Planungsgrundsätze:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden als nicht vermehrbare Ressource,
- Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt,
- ökologisch orientierte Anlage und Nutzung von Gebäuden, Baugebieten und Verkehrstrassen (Begrenzung der Bodenversiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauches, Nutzung regenerativer Energiequellen, Fassaden- und Dachbegrünung),
- Erhalt von Gehölzflächen innerhalb der Siedlungsflächen.

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

Änderungsbereich

**Sportzentrum
Fichtestraße**

Stadt Ludwigsfelde



Landschaftsplan 2001, Biotoptypen

M: 1:20.000



Landschaftsplan 2013, Entwicklungskonzept

M: 1:20.000



Den Änderungsbereich weist das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wie folgt aus (Stand Juli 2013):

- Sonderbaufläche im westlichen Teil des Änderungsbereichs
- Private Grünfläche (Parkanlage) im östlichen Teil des Änderungsbereichs.

Die beabsichtigten Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen diesem Konzept des Landschaftsplans.

3.4 Schutzgutbezogene Ausgangssituation

- **Boden:** Im westlichen Bereich: anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs mit mittlerem bis hohem Versiegelungsanteil, Stellplatzanlagen, zum Teil städtische Brachflächen (geringe Bedeutung).
Im östlichen Bereich: naturnahe Böden unter Wald (hohe Bedeutung).
- **Wasser:** geringe Grundwasserneubildungsrate (geringe Bedeutung).
- **Klima:** Im westlichen Bereich: erhöhte Wärmespeicherung auf versiegelter Fläche, inversionsgefährdeter Bereich, hohe verkehrsbedingte Immissionen (geringe Bedeutung).
Im östlichen Bereich: Frischluftentstehungsgebiet mit geringer bis mittlerer qualitativer Leistungsfähigkeit, hohe verkehrsbedingte Immissionen (mittlere Bedeutung).
- **Arten und Biotope:** Im westlichen Bereich: hoher Anteil an versiegelten Flächen; auf den unversiegelten Flächen überwiegend Ruderalvegetation (geringe Bedeutung); im östlichen Bereich: Waldgesellschaft (Kiefernwald tlw. mit Laubbäumen) (mittlere - hohe Bedeutung).
Im Änderungsbereich wurden im Rahmen von faunistischen Untersuchungen zu Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen besonders geschützte Arten kartiert. Dies sind die Vogelarten Amsel, Bachstelze, Eichelhäher, Grünfink, Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe, Rotkehlchen, Ringeltaube, Star und die Fledermausart Großer Abendsegler. Die Reviere befinden sich sowohl auf bebauten Flächen als auch im Wald.
- **Ortsbild:** Lage am Rande des Stadtzentrums nördlich der Autobahn, teils Siedlungsbereich mit mittlerer bis hoher Bebauungsdichte (Sonderbauform Therme), teils Stellplatzanlagen, teils naturnaher Wald, von den angrenzenden Waldflächen durch Straßentrasse (Ostverbinder) getrennt (mittlere Bedeutung).
- **Mensch:** hohe Lärm- und Schadstoffbelastung durch Verkehr, geringe Erholungseignung (geringe Bedeutung).

3.5 Besonderer Artenschutz

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

In einem im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten faunistischen Gutachten werden Lebensräume bzw. Lebensraumstrukturen sowie das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um Brutvögel (Gebäude- und Höhlenbrüter) und um eine geschützte Fledermausart sowie deren Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten an vorhandenen Bäumen. Bei den vorgefundenen Brutvogelarten handelt es sich ausschließlich um örtliche, nicht gefährdete Arten. Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Reptilien wurden nicht gefunden.

Bei Realisierung des Vorhabens ist mit dem Verlust von zwei dauerhaft geschützten Brutstätten von Vögeln (Star, Kleiber) und einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen (Großer Abendsegler) zu rechnen. Durch CEF-Maßnahmen (Anbringung von Vogelnist- und Fledermauskästen) können Verstöße gegen die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) vermieden werden.

Die Maßnahme wird vertraglich im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren 7.4, 1. Änderung gesichert. Geplant ist die Aufhängung von 5 Winterschlafkästen und 5 Flachkästen für Fledermäuse sowie die Anbringung von 4 Nistkästen für Vögel. Die genauen, außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Standorte werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren abgestimmt.

Ein möglicher Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit auf der nachgeordneten Planungsebene gelöst werden; eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Artenschutzes erfolgt entsprechend dort. Die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die FNP-Änderung liegen somit vor.

3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die beabsichtigte Darstellung einer Sonderbaufläche führt auf FNP-Ebene nicht unmittelbar zu einer anderen Entwicklung des Umweltzustandes, als nach bisheriger Darstellung als Gemeinbedarfsfläche zu erwarten gewesen wäre. Die Auswirkungen einer beabsichtigten Nutzungsverdichtung innerhalb dieses Baugebietes auf den Umweltzustand werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs gehen durch die FNP-Änderung heutige Waldflächen im Umfang von etwa 0,9 ha verloren. Davon werden 0,2 ha künftig als Sonderbaufläche zur Ergänzung und Weiterentwicklung der bestehenden Sauna-Therme voraussichtlich intensiv genutzt werden, mit einem vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation ist zu rechnen. Weitere 0,7 ha sollen künftig als private Grünfläche genutzt werden. Hier ist ein Verlust von Vegetation durch Baumfällungen (z.B. zur Verkehrssicherung), durch Anlage von Wegen und durch andere Parknutzungen zu erwarten. Im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlung werden Vorkehrungen und Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt, die eine zu erwartende Verschlechterung des Umweltzustandes begrenzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Waldflächen im östlichen Änderungsteilbereich erhalten bleiben. Im westlichen Bereich würde der FNP auch mit der Darstellung von Gemeinbedarfsflächen weiterhin Eingriffe in die Umwelt vorbereiten. Hier wäre eine begrenzte einfache Erweiterung der Therme (unter Verzicht auf die geplante Parkanlage) auch ohne Darstellung der östlichen Fläche als private Grünfläche möglich.



3.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die künftige Darstellung der bisherigen Waldfläche zum einen als Baufläche (0,2 ha), zum anderen als private Grünfläche (0,7 ha) werden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden vorbereitet.

Insbesondere die zu erwartende deutliche Zunahme der Versiegelung durch die Nachverdichtung und die Ausweisung neuer Bauflächen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Wasser sowie der Entfall der im FNP dargestellten (sowie der größeren, tatsächlich vorhandenen) Waldfläche stellen dabei eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Da für den Änderungsbereich ein Bebauungsplan im Entwurf vorliegt, lassen sich die zu erwartenden Umweltauswirkungen relativ präzise prognostizieren. Innerhalb des im Flächennutzungsplan künftig als Sonderbaufläche ausgewiesenen Bereichs wird der Anteil an versiegelter Flächen um ca. 24.000 m² zunehmen, im Bereich der Grünfläche sind es ca. 1.500 m².

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die nicht bewaldeten Flächen der Eingriffsumfang nach den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ermittelt. Dazu wurden den Biotoptypen in Bestand und Planung Wertfaktoren zugewiesen und nachfolgend eine Flächenbilanz erstellt. Auf diese Weise wurde ein Biotopwertverlust von ca. 7.600 m² ermittelt.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer teilweisen Zerstörung und im Übrigen erheblichen Beeinträchtigung von Waldflächen zu rechnen. Von der tatsächlich vorhandenen bzw. erst vor kurzem gerodeten 1,8 ha großen Waldfläche ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die westliche, 0,9 ha große Teilfläche als Siedlungsfläche (Gemeinbedarfsfläche) dargestellt. Diese Fläche wurde bereits in der Eingriffsbilanz des Landschaftsplanes 2001 und somit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan berücksichtigt und ist daher nicht erneut zu betrachten. Im östlichen Änderungsbereich gehen durch die FNP-Änderung die übrigen Waldflächen im Umfang von etwa 0,9 ha verloren. Davon werden 0,2 ha künftig als Sonderbaufläche zur Ergänzung und Weiterentwicklung der bestehenden Sauna-Therme voraussichtlich intensiv genutzt werden, mit einem vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation ist hier zu rechnen. Weitere 0,7 ha sollen künftig als private Grünfläche genutzt werden. Hier ist ein Verlust von Vegetation durch Baumfällungen (z.B. zur Verkehrssicherung), durch Anlage von Wegen und durch andere Parknutzungen zu erwarten.

Diese Auswirkungen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu bewältigen. Ein für die Ebene der Flächennutzungsplanung relevantes umweltbezogenes Konfliktpotenzial liegt aufgrund des begrenzten räumlichen und sachlichen Umfangs der Beeinträchtigungen jedoch nicht vor.

3.8 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Die durch die FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter können auf Ebene des Bebauungsplans zum Teil innerhalb des Änderungsbereichs gemindert werden.

Zur Minimierung des Eingriffs durch die Überplanung von Waldfläche mit privater Grünfläche wurde im Bebauungsplanverfahren in Absprache mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg festgelegt, dass der vorhandene Baumbestand dort teilweise erhalten bleibt. Für den verbleibenden Eingriff wird als Ausgleich eine 5,1 ha große Fläche außerhalb des Gemeindegebiets aufgeforstet. Zusätzlich wird für die Zunahme der Bodenversiegelung eine Maßnahme im Umfang von 0,15 ha außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die Details werden mit der Unteren Forstbehörde im Zuge des Waldumwandlungsantrags abgestimmt. Zudem wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die Versiegelung der privaten Grünfläche auf maximal 20 % der Fläche zu begrenzen ist, sowie ein Pflanzstreifen entlang des Ostverbinders festgesetzt.

Für die außerhalb der Waldfläche stattfindenden Eingriffe werden Entsiegelungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im Gemeindegebiet durchgeführt. Es handelt sich um kleinflächige Maßnahmen, die aufgrund ihrer Größe nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Eingriff kann so vollständig ausgeglichen werden.

3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine einfache Erweiterung der bestehenden Sauna-Therme wäre ohne Vergrößerung der Bauflächen am vorhandenen Standort nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Ausgehend von den Zielen der Planung (Weiterentwicklung zu einem regional bedeutsamen Sport- und Freizeitstandort, einschließlich von für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen ergänzenden Nutzungen) wird die Erweiterung der Bauflächen und der Nutzungsintensität als notwendig für das Gelingen der Planungen angesehen. Daher kommen außer einem Verzicht auf die Maßnahme keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

3.10 Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde betrifft eine Fläche nordwestlich der Autobahn und nordöstlich der Potsdamer Straße, wo die Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche und einer Waldfläche (Renaturierungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zu einer Sonderbaufläche und einer privaten Grünfläche vorbereitet wird. Dadurch soll die bestehende Therme zu einem Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbad mit Hotel und Stellplatzanlagen weiterentwickelt werden. Die Erweiterung soll das Angebot an regional bedeutsamen Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen an diesem Standort weiter aufwerten und stellt einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Stadt dar.

Im Änderungsbereich ermöglicht die Darstellung einer etwa 4,9 ha großen Sonderbaufläche und einer 0,7 ha großen privaten Grünfläche anstelle bisheriger Gemeinbedarfs- und Waldflächen, eine zusätzliche Versiegelung und intensivere Nutzung sowie Eingriffe in den Vegetationsbestand. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden insofern Beeinträchtigungen des Umweltzustandes vorbereitet. Da der größte Teil des Änderungsbereichs jedoch bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und die Auswirkungen auf die Umwelt auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. der Waldumwandlungsgenehmigung kompensiert werden können, sind die aufgrund der Änderung des FNP zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht als erheblich einzustufen.