



7. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde

- Änderung -

Stand: 29.04.2015

Stadt Ludwigsfelde
Sachgebiet Bauleitplanung und Verkehrsinfrastruktur
Telefon: 03378 / 827-216
Kirsten.Boes@SVLudwigsfelde.Brandenburg.de

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



Verfahrensvermerke

1. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde wurde am 11.03.2014 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 23.07.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



J.V. T. Ewald

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.10.2014 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde in der Fassung vom 10.09.2014 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Ludwigsfelde, 23.07.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



J.V. T. Ewald

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

3. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 04.03.2015 bis einschließlich 08.04.2015 während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.02.2015 im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 23.07.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



J.V. T. Ewald

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

4. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 09.06.2015 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 23.07.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



J.V. T. Ewald

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

5. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 09.06.2015 in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 29.04.2015 gefasst. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Ludwigsfelde, 23.07.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



J.V. T. Ewald

Der Bürgermeister
(Unterschrift)



6. Genehmigung des von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 09.06.2015 festgestellten Flächennutzungsplans vom 02.11.2015 (AZ 61.4.15).

Ludwigsfelde, 07.12.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



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

Ludwigsfelde, 07.12.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



8. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 7. 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 08.12.2015 im Amtsblatt Nr. 45 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Flächennutzungsplan ist am 08.12.2015 wirksam geworden.

Ludwigsfelde, 09.12.2015
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



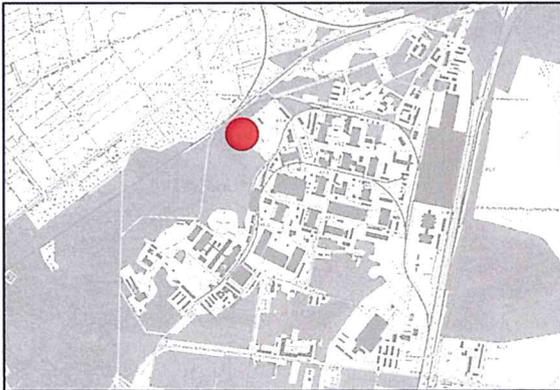


FNP-Änderung (Blatt 1) ■

Begründung (Blatt 2) ■

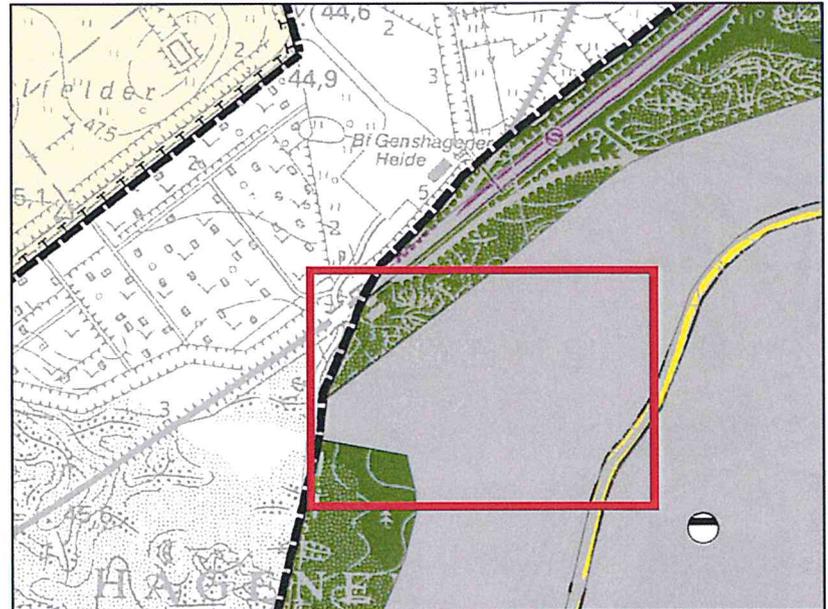
Umweltbericht (Blatt 3) ■

für den Bereich an der
Gottlieb-Daimler-Straße 13
im Industriepark Ost
(Firmengelände der Technilog Technik + Logistik GmbH)



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Geänderte FNP-Darstellung

M 1: 7.500

Planzeichenerklärung

Bauflächen

 Gewerbliche Baufläche

Freiflächen, Wasserflächen

 Wald

 Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung

Verkehr

 Straßenhauptnetz

 vorhandene Bahnfläche/ Bahnhof, Haltepunkt

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

 Abwasser (nachrichtlich)

Sonstige Darstellungen

 Änderungsbereich

 Gemeindegebietsgrenze



7. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde

- Begründung & Umweltbericht -

Stand: 29.04.2015

Stadt Ludwigsfelde
Sachgebiet Bauleitplanung und Verkehrsinfrastruktur
Telefon: 03378 / 827-216
Kirsten.Boes@SVLudwigsfelde.Brandenburg.de

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



FNP-Änderung (Blatt 1) ■

Begründung (Blatt 2) ■

Umweltbericht (Blatt 3) ■

für den Bereich an der
Gottlieb-Daimler-Straße 13
im Industriepark Ost
(Firmengelände der Technilog Technik + Logistik GmbH)

2.1 Einführung

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde (FNP) wurde am 30.10.2001 rechtswirksam. Die erste Änderung und Ergänzung um die Ortsteile Ahrensdorf und Groß Schulzendorf erfolgte am 11.7.2006. Die letzte, sechste Änderung wurde am 28.1.2014 wirksam.

An der Gottlieb-Daimler-Straße, Höhe Rudolf-Diesel-Straße im Industriepark Ost hat sich das planerische Konzept seit der Aufstellung des FNP verändert. Als Voraussetzung für die Unternehmenserweiterung der Firma Technilog Technik + Logistik GmbH am Standort Ludwigsfelde ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.2 Bisherige Darstellung im FNP

Der rechtskräftige FNP stellt den Änderungsbereich zwischen der Gottlieb-Daimler-Straße im Osten und der Stadtgrenze im Westen als Fläche für Wald dar.

Nördlich und südlich grenzen gewerbliche Bauflächen mit einer Tiefe von 200 bzw. 230 m, gemessen von der Gottlieb-Daimler-Straße, an. Ein sich zur Straße keilförmig von einer Breite von 110 auf 20 m verjüngender Bereich ist von der gewerblichen Darstellung ausgenommen. Nach Westen werden die gewerblichen Bauflächen durch einen ca. 80 - 90 m breiten Waldstreifen, der parallel zur Stadtgrenze verläuft, eingefasst. Die Waldflächen setzen sich jenseits der Grenze auf dem Gebiet der Gemeinde Großbeeren fort.

Nordwestlich verläuft die Eisenbahnstrecke des Berliner Außenrings. Jenseits der Bahnstrecke liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Großbeeren eine Kleingartenanlage.

2.3 Anlass, Ziel und Inhalte der Änderung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsflächen des nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Logistikunternehmens (Technilog Technik + Logistik GmbH) schaffen. Das Unternehmen ist eine Tochter der Oskar Böttcher GmbH & Co. KG (OBETA), welche vor allem elektrotechnische Artikel vertreibt. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes zur Lagerung von Kabeln, der Bau von zwei großen Freilagerflächen, einer Stellplatzanlage für Mitarbeiter und von Stellplätzen für LKW.

Dazu wird im FNP ein ca. 2,3 ha großer, bisher als Fläche für Wald dargestellter Bereich, künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst sowohl die keilförmige Waldfläche zur Gottlieb-Daimler-Straße als auch weitere Flächen im rückwärtigen Bereich. Dazu wird die rückwärtige Grenze der nördlichen Baufläche bis zur Stadtgrenze verlängert, verläuft ca. 40 m mit dieser, knickt dann nahezu im rechten Winkel ab und trifft auf die Grenze der bestehenden südlichen Baufläche. Ein Teil dieser Fläche soll ebenfalls für die Betriebserweiterung genutzt werden.

Das Gelände ist über die Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen.

2.4 Beachtung und Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung

Nach § 4 ROG sind bei Änderung des Flächennutzungsplans die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision wurde vom Bundesverwaltungsgericht durch Beschluss vom 17.03.2015 abgewiesen. Der LEP B-B ist damit für den Bereich des Landes Brandenburg unwirksam und kann derzeit keine Anwendung mehr finden. Im Gegenzug leben die Vorgängerplanungen wieder auf und bilden im Land Brandenburg die Grundlage für die Beurteilung von Planungen und Maßnahmen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich zurzeit insbesondere aus folgenden Plänen und Programmen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 02. März 1998
- Landesentwicklungsplan I Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I) vom 04. Juli 1995
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153)
- Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014; der Plan wurde am 16.12.2014 als Satzung beschlossen, die Genehmigung wurde am 17.2.2015 beantragt

Nach § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentriert werden. Der Innenentwicklung ist Vorrang einzuräumen. Es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Um dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007) Rechnung zu tragen, ist bei der weiteren Planung sparsam und schonend mit nicht erneuerbaren Ressourcen umzugehen. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.



Die Stadt Ludwigsfelde ist nach LEP I als Mittelzentrum festgelegt. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP ist in Gänze dem Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz zugeordnet und liegt im potenziellen Siedlungsbereich Ludwigsfelde, in dem sich nach Z 1.2.1 und Z 1.2.2 LEP eV die Siedlungserweiterung konzentrieren soll und die Siedlungsentwicklung Vorrang vor Freiraumnutzungen hat, sofern sonstige fachliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach dem Grundsatz 10 LEP FS gehört Ludwigsfelde zum engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld und ist Teil des „Handlungsschwerpunkts Flughafenumfeldentwicklung“. Hier besteht ein besonderer Handlungsbedarf zu einer abgestimmten Umfeldentwicklung. Im Handlungsschwerpunkt soll nach dem Grundsatz 11 LEP FS u.a. die Siedlungsentwicklung konzentriert werden und Gewerbeflächen gesichert und entwickelt werden.

Im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wird die Ortslage von Ludwigsfelde als „Funktionsschwerpunkt Ober- und Mittelzentrum“ (Grundsatz 2.2.1) sowie als „Funktionsschwerpunkt Grundversorgung“ (Grundsatz 2.2.2) dargestellt. Der gewerbliche Siedlungsbestand in räumlicher Zuordnung zu diesen Funktionsschwerpunkten soll gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden (Grundsatz 2.3.1). Das Industriegebiet Ost wird unter der Bezeichnung „Gewerbstandort Nordwest“ als „regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt“ (Grundsatz 2.3.2) dargestellt. Diese Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt weder im „Vorranggebiet Freiraum“ noch in einem „empfindlichen Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten“.

Die Änderung des Flächennutzungsplans beachtet die o.g. Erfordernisse der Raumordnung. Sie berücksichtigt den Grundsatz der Innenentwicklung und der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und trägt zur Entwicklung des regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkts bei. Zur Verwirklichung des Vorhabens werden Freiflächen in Anspruch genommen. Eine Minimierung ist wegen der zwingend notwendigen Entwicklung der gewerblichen Nutzung am geplanten Standort nur auf den nachgelagerten Planungsebenen möglich.

Hinweis:

Die Landesregierung beabsichtigt, die Rechtsverordnung zum LEP B-B kurzfristig wieder in Kraft zu setzen. Daher werden nachfolgend die Ziele und Grundsätze des LEP B-B für den Geltungsbereich erläutert. Sie werden im Rahmen der 7. Änderung des FNP berücksichtigt.

Die Stadt Ludwigsfelde ist nach Ziel 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum eingestuft. Nach Grundsatz 2.10 LEP B-B sollen dort für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören u.a auch Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen. Die vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und qualifiziert werden.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Änderungsbereich innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Dieser umfasst nach Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird. Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B 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.

2.5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Darstellung der bisherigen Flächen für Wald als gewerbliche Baufläche dient der Erweiterung des Betriebsgeländes der Technik + Logistik GmbH. Sie dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, daher sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Gesamtangebot an Gewerbeflächen sowie auf die Infrastruktur erkennbar.

Zur Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im geplanten Bereich besteht keine realistische Alternative. Auf Grund des Unternehmenswachstums besteht ein dringender Bedarf an weiteren Flächen am Standort. Ohne die Betriebsweiterung wäre das Unternehmen in seiner wirtschaftlichen Entwicklung in erheblichem Maße behindert. Die Nutzung von entfernten, nicht mit dem Betriebsgelände verbundenen Flächen ist auf Grund der Betriebsabläufe nicht möglich. Auch die gute Erschließung und die Lage in einem Bereich mit bestehenden gewerblichen Nutzungen im Industriepark Ost sprechen im Hinblick auf den Immissionsschutz für den gewählten Bereich.

Nach der Prognose des Umweltberichts lassen sich allerdings zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm für eine jenseits der Bahnstrecke gelegene Kleingartenanlage nicht ausschließen. Die Anlage befindet sich in einer Minimalentfernung von 100 m auf dem Gemeindegebiet von Großbeeren. Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen durch das umliegende Industriegebiet, der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Entfernung der beiden Nutzungen zueinander wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgeschätzt, dass die Belange von Freizeit und Erholung auch bei einer Erweiterung der gewerblichen Bauflächen grundsätzlich gewahrt werden können.

Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planungen ergeben, dass durch das Vorhaben möglicherweise doch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorgerufen werden könnten, sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen.

Die Fläche ist im Bestand mit Kiefernforst bestanden. Bei Realisierung der Planung wird der Wald vollständig entfallen und die vorhandenen Lebensräume von Tieren beseitigt werden. Die Flächen werden nivelliert und im Zuge der Neubebauung überwiegend versiegelt werden. Bei Realisierung der Planungen sind daher nach den Darstellungen im Umweltbericht Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde darauf geachtet, dass entlang der Bahnstrecke ein mindestens 80 - 90 m breiter Waldstreifen als Korridorbiotop erhalten bleibt. Dieser setzt sich auch jenseits der Stadtgrenze auf dem Gebiet der Gemeinde Großbeeren fort.



Vermeidungsmaßnahmen oder ein Ausgleich im Änderungsbereich selbst sind auf Grund der geplanten hohen Grundflächenzahl voraussichtlich nur eingeschränkt möglich. Da das Plangebiet mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestanden ist, ist bei einer Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart zum Ausgleich eine Erstaufforstung an anderer Stelle durchzuführen. Die Aufforstung dient gleichzeitig dem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung. Da im Rahmen der Vorhabenverwirklichung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzrechts möglich sind, sind voraussichtlich funktionserhaltende Maßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese dienen ebenfalls dem Ausgleich.

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

2.6. Umweltbericht

siehe Blatt 3

2.7 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 11.3.2014 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst (ABl. Nr. 12 S. 4).

Die frühzeitige Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.7.2014 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.7.2014 bis 15.8.2014. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 4.3.2015 bis 8.4.2015 (ABl. Nr. 9 S. 6), die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 2.3.2015 bis 2.4.2015. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

2.8 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

2.9 Planzeichenerklärung

siehe Blatt 1 (FNP-Änderung)



3.1. Ziele und Inhalte der Änderung

siehe Blatt 1 und 2

3.2. Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Baugesetzbuch: Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den §§ 1 und 1a BauGB. Danach soll die Flächennutzungsplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Bauflächen ist durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu verringern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Bundesnaturschutzgesetz: Nach der Eingriffsregelung (§ 13 ff BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe) vorrangig zu vermeiden. Soweit dies nicht möglich ist, sind die Beeinträchtigungen zu kompensieren (Ausgleich und Ersatz). Bei Verfahren nach dem BauGB ist über Vermeidung und Ausgleich nach den dortigen Vorschriften zu entscheiden.

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) bestimmt Zugriffsverbote für bestimmte, besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Es ist verboten, besonders geschützte Arten zu töten, erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen. Von den Verboten können Befreiungen erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Die Verbotstatbestände wirken nur unmittelbar, das heißt bei konkreten Bau- oder Rodungsmaßnahmen auf dem Grundstück. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist allerdings abzuschätzen, ob die durch die getroffenen Darstellungen potentiell zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte grundsätzlich lösbar sind. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt im Zuge der Vorhabenverwirklichung.

Wegen der geplanten Rodung des Waldes mit anschließender Bebauung wurde für den Änderungsbereich eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurde untersucht, ob sich, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, Verstöße gegen die Zugriffsverbote des Artenschutzrechts ergeben könnten. Diese sind nach den vorliegenden Ergebnissen lösbar, da alle kartierten Arten sich in Bezug auf die lokale Population in einem guten Erhaltungszustand befinden.

In Bezug auf die untersuchten Artengruppen Vögel und Fledermäuse können bei der Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen Verstöße gegen Verbotstatbestände in vielen Fällen verhindert werden können. Es wurden aber auch ganzjährig geschützte, (potentielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen, Horst, Ameisenhügel) gefunden. Im artenschutzfachlichen Gutachten wird vorgeschlagen, als Ersatzmaßnahme künstlichen Nisthilfen (Kunsthorst, Nistkästen) anzubringen. Bei den hügelbauenden Waldameisen lässt sich das Zugriffsverbot einhalten, wenn vorab die Nester fachgerecht umgesiedelt werden. Wird damit im Zeitraum vom 01.03. bis 31.05. des Jahres ein zertifizierter Ameisenumsiedler der Brandenburger Ameisenschutzwerke betraut, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

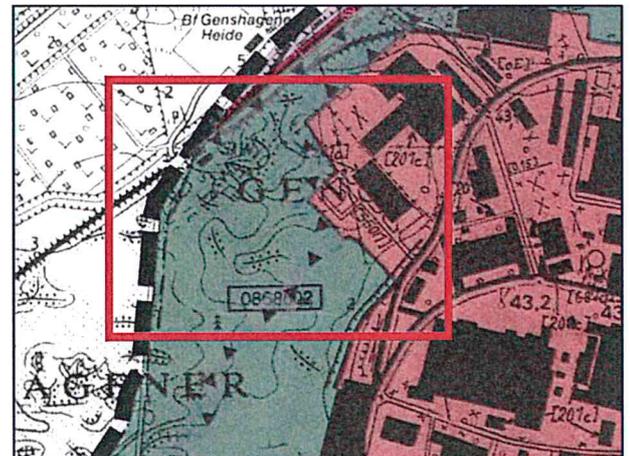
Im Randbereich des Plangebiets an der Gottlieb-Daimler-Straße wurde zudem eine Zauneidechsenpopulation nachgewiesen. Wegen seiner Lage kann das betroffene Habitat bei einer Bebauung des Gebiets möglicherweise erhalten werden. Andernfalls wird im artenschutzfachlichen Gutachten das Absammeln der betroffenen Individuen und die Verbringung an einen geeigneten, aber bisher unbesiedelten Standort, als Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahme vorgeschlagen. Für den Abfang und die Umsiedlung der Tiere ist vorab eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Der Abfang sollte möglichst im Zeitfenster April bis Juni eingeplant werden.

FNP-Änderung (Blatt 1) ■

Begründung (Blatt 2) ■

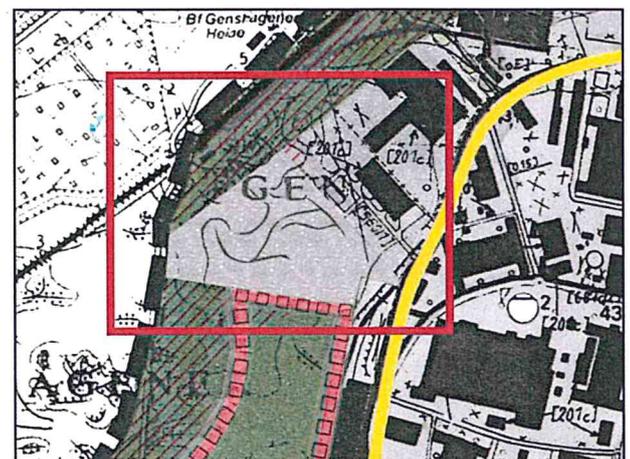
Umweltbericht (Blatt 3) ■

für den Bereich an der
Gottlieb-Daimler-Straße 13
im Industriepark Ost
(Firmengelände der Technilog Technik + Logistik GmbH)



Landschaftsplan 2001, Biotoptypen

M: 1:20.000



Landschaftsplan 2013, Entwicklungskonzept

M: 1:20.000



Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Im Rahmen der 4. Fortschreibung des Landschaftsplans wurden im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert. Das im Beiplan zum Flächennutzungsplan dargestellte gesetzlich geschützte Biotop besteht somit nicht mehr.

Landeswaldgesetz: Der Wald im Plangebiet fällt unter die Regelungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung sind, vornehmlich durch Erstaufforstungen, auszugleichen. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

Die Bedingungen für eine Umwandelungsgenehmigung werden zurzeit zwischen dem Grundstückseigentümer und der Forstbehörde abgestimmt. Grundsätzlich wurde in Vorgesprächen eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die als Ausgleich notwendige Erstaufforstung wird möglicherweise auf einer Fläche in der Gemarkung Kasel - Golzig, Flur 4, außerhalb des Gemeindegebiets durchgeführt.

Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde (Verordnung vom 1.10.2002). Die Verbote innerhalb der Schutzzone III B (siehe § 4 der Verordnung) sind bei der Bebauung und Nutzung dieser Flächen grundsätzlich zu beachten. Eventuell ist durch Auflagen zum Schutz des Grundwassers mit finanziellen Mehraufwendungen zu rechnen.

3.3. Planungsrelevante Ziele des Landschaftsplans

Die Ziele des Naturschutzrechts werden durch den Landschaftsplan Ludwigsfelde konkretisiert. Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde auch der Landschaftsplan als räumlicher Teilplan fortgeschrieben. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zu den geänderten Darstellungen wurde mit Schreiben vom 9.9.2014 erteilt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf diesen Stand (4. Fortschreibung als räumlicher Teilplan).

Der Landschaftsplan formuliert für die Entwicklung von Siedlungsgebieten folgende allgemeine Planungsgrundsätze:

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

Die räumlich konkretisierten Ziele des Landschaftsplans ergeben sich im Wesentlichen aus der Karte „Entwicklungskonzept“. Sie zeigt die geänderten Ziele für den Bereich und somit Gewerbeflächen. Die Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen daher vollständig dem Konzept des Landschaftsplans.

3.4. Schutzgutbezogene Ausgangssituation

Boden: Unversiegelter Boden, teilweise auf Binnendünen, unter Wald, Funktionseinschränkungen durch anthropogene Ablagerungen (hohe Bedeutung).

Wasser: ungestörter Wasserhaushalt, mittlere Grundwasserneubildungsrate bei hoher Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen (hohe Bedeutung).

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

Arten und Biotope: Naturferner Forst als Nadel - Laubmischwald mit der Hauptbaumart Kiefer und der Nebenbaumart Birke, geringes bis mittleres Baumholz. Mittlere, auf den rückwärtigen Flächen hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (mittlere - hohe Bedeutung).

Ortsbild: Lichter Forst am Rand des Industriegebietes Ost südlich des Eisenbahnringes. Wegen der Nähe zum Industriegebiet geringe Erlebnisqualität (mittlere Bedeutung)

Mensch: Erschließung der Waldfläche über einen außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Fuß- und Radweg, keine Wege innerhalb des Änderungsbereichs. Kleingartenanlage jenseits der Bahnstrecke auf dem Gebiet der Gemeinde Großbeeren. Einschränkungen der Nutzbarkeit zu Erholungszwecken durch die Lärmemissionen des Industriegebietes Ost und der Eisenbahnanlagen (geringe Bedeutung).

3.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Umsetzung der durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Betriebserweiterung wird der auf der Fläche befindliche Wald vollständig entfallen. Damit wird auch die bestehende Gebietsfauna ihre Lebensgrundlage verlieren.

Um das Gelände für ein Befahren u.a. mit Gabelstaplern vorzubereiten, sind umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Dabei werden die im Gebiet vorhandenen Dünen teilweise abgegraben. Dies stellt einen Eingriff dar. Auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzung ist eine starke Versiegelung der Fläche durch Gebäude, Freilagerflächen, Straßen und Parkplätze zu erwarten. Unversiegelte Flächen sind in den Randbereichen des Grundstücks vorgesehen. Niederschlagswasser ist auf Grund gesetzlicher Bestimmungen grundsätzlich im Plangebiet oder angrenzenden Bereichen zu versickern.

Durch die umfassende bauliche Nutzung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen, also Eingriffen, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope zu rechnen. Für die Schutzgüter Klima und Ortsbild sind zwar auch Beeinträchtigungen zu erwarten, sie erreichen aber auf Grund der in größerem Umfang vorhandenen Waldflächen ähnlichen Typs in der Nachbarschaft nicht die Schwelle zur Erheblichkeit.

Durch Umsetzung der Planungen können möglicherweise die bestehenden Beeinträchtigungen der Kleingartenanlage als schutzbedürftige Erholungsnutzung durch Lärm weiter erhöht werden. Eine abschließende Prognose der Lärmbelastung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Es ist aber davon auszugehen, dass auf Grund der, im Vergleich zur Gesamtgröße des In-



dustrieparks Ost, geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und dem sich daraus ergebenden geringen Anteil an der Gesamt-Lärmbelastung, sowie einer Mindestentfernung der Kleingartenanlage zum Änderungsbereich von 100 m bei der Verwirklichung der geplanten Nutzung mögliche Pegelerhöhungen allenfalls gering sein werden.

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

3.6. Vermeidung und Ausgleich

Die durch die Flächennutzungsplan-Änderung vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter können voraussichtlich nur in geringem Umfang vermieden werden, da die Flächen im Änderungsbereich intensiv baulich genutzt werden sollen. Aus Gründen der Befahrbarkeit mit schweren Lasten ist voraussichtlich eine vollständige Versiegelung der Freilagerflächen erforderlich.

Maßnahmen im Änderungsbereich selbst können die Eingriffe voraussichtlich nur in geringem Umfang ausgleichen. Daher ist die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotop kann voraussichtlich durch die Neupflanzung von Wald ausgeglichen werden, die im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung nach LWaldG ohnehin erforderlich wird. Die vorgesehene Ersatzaufforstungsfläche befindet sich in der Mittleren Mark und damit im gleichen Naturraum wie der Eingriffsbereich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fauna stellt die Aufforstung ebenfalls eine wirksame Ausgleichsmaßnahme dar. Die im Rahmen der Erteilung von Befreiungen nach dem besonderen Artenschutzrecht gemachten Auflagen (voraussichtlich Anbringung von künstlichen Nisthilfen, Versetzen der Ameisenhaufen, Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen) sind ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung.

Ein Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser kann voraussichtlich durch die oben genannten Maßnahmen nicht geleistet werden. Er wird im weiteren Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren konkretisiert. Als Maßnahmenflächen stehen die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung. Auf Grund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und des Überangebots an Ausgleichsflächen ist die Darstellung neuer Flächen nicht erforderlich.

Der Eingriff kann somit voraussichtlich vollständig ausgeglichen werden.

3.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des Logistikstandorts wäre ohne Vergrößerung der Bauflächen am vorhandenen Standort nicht mehr möglich, da die vorhandenen Baupotentiale ausgeschöpft sind. Aus Gründen des Betriebsablaufs ist eine Erweiterung am bestehenden Standort erforderlich. Die Nutzung von nicht mit dem bestehenden Betriebsgelände in Verbindung stehenden Flächen ist nicht möglich. Auch eine Verlagerung des gesamten Betriebs an einen neuen, größeren Standort ist nicht möglich, da auf dem bestehenden Gelände erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand (Hochregallager) getätigt wurden.

Daher kommen außer einem Verzicht auf die Maßnahme keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Dieser würde aber den Betrieb in seiner wirtschaftlichen Entwicklung erheblich behindern und wird daher als Möglichkeit verworfen.

3.8. Zusammenfassung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde betrifft eine ca. 2,3 ha große Fläche im Industriegebiet Ost westlich der Gottlieb-Daimler-Straße. In Höhe Rudolf-Diesel-Straße ist im Flächennutzungsplan Stand 6. Änderung eine keilförmige Waldfläche dargestellt. Weil der nördlich der Waldfläche liegende Betrieb eine Erweiterung seiner Produktionsflächen benötigt, soll der Waldkeil sowie weitere Waldflächen im rückwärtigen Bereich künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens wird der in diesem Bereich wachsende Kiefernforst gefällt werden. Nach einer Nivellierung des Geländes ist der Bau eines Lagergebäudes, von Freilagerflächen und Parkplätzen geplant. Insgesamt ist eine intensive bauliche Nutzung des Geländes und damit eine hohe Versiegelungsrate zu erwarten.

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

Zum Ausgleich wird voraussichtlich an einem anderen Standort eine Waldfläche neu aufgeforstet werden. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenversiegelung werden zurzeit geplant und abgestimmt. Als Ausgleich für entfallende Niststätten von Vögeln und möglicherweise Fledermäusen werden voraussichtlich Nistkästen angebracht. In dem Wald vorhandene Ameisenhaufen sollen umgesetzt werden.