



**Stadt Ludwigsfelde**

**Bebauungsplan Nr. 51**

**„Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark -  
Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle“**

**Begründung**

**Satzung**



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
**Goethestraße 18**  
**14943 Luckenwalde**  
Tel. 03371 68 957 - 0  
Fax 03371 68 957 - 29

**16. Oktober 2023**



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Vorabstimmungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange....</i>	<i>5</i>
3.2	<i>Formale Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und .....</i> <i>der Öffentlichkeit .....</i>	<i>8</i>
<b>4</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>9</b>
4.1	<i>Geltungsbereich .....</i>	<i>9</i>
4.2	<i>Bestand.....</i>	<i>9</i>
4.3	<i>Verkehrerschließung .....</i>	<i>10</i>
4.4	<i>Eigentumsverhältnisse .....</i>	<i>10</i>
4.5	<i>Technische Infrastruktur / Leitungen .....</i>	<i>10</i>
<b>5</b>	<b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>12</b>
5.1	<i>Landes- und Regionalplanung .....</i>	<i>12</i>
5.2	<i>Flächennutzungsplan .....</i>	<i>15</i>
5.3	<i>Landschaftsplan .....</i>	<i>16</i>
5.4	<i>Bebauungspläne .....</i>	<i>16</i>
5.4.1	<i>B-Plan Nr. 1.3 „Dachweg-Stadt villen“ .....</i>	<i>17</i>
5.4.2	<i>B-Plan Nr. 26 „Dachweg-Sonnenhof“ .....</i>	<i>17</i>
5.4.3	<i>B-Plan Nr. 32 „Stadt villen am Brunnenpark“ .....</i>	<i>18</i>
5.5	<i>Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde.....</i>	<i>18</i>
5.6	<i>Baumschutzverordnung Teltow-Fläming.....</i>	<i>18</i>
5.7	<i>Schutzgebiete .....</i>	<i>19</i>
5.8	<i>Trinkwasserschutzgebiet.....</i>	<i>20</i>
5.9	<i>Überschwemmungsgebiet.....</i>	<i>21</i>
5.10	<i>Altlasten .....</i>	<i>21</i>
5.11	<i>Bodendenkmale .....</i>	<i>21</i>
5.12	<i>Immissionsschutz.....</i>	<i>22</i>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>24</b>
6.1	<i>Umweltprüfung .....</i>	<i>24</i>
6.2	<i>Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....</i>	<i>24</i>
6.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichregelung.....</i>	<i>24</i>
6.4	<i>Forstrechtliche Belange.....</i>	<i>24</i>
6.5	<i>Artenschutz .....</i>	<i>24</i>
6.5.1	<i>Vogelarten .....</i>	<i>25</i>
6.5.2	<i>Zauneidechsen .....</i>	<i>25</i>
6.5.3	<i>Säugetiere .....</i>	<i>25</i>
6.5.4	<i>Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....</i>	<i>25</i>
6.6	<i>Niederschlagswasser .....</i>	<i>26</i>
<b>II.</b>	<b>Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Intention der Planung.....</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung28</b>	<b>28</b>

<b>9</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>28</b>
9.1	<i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes</i> .....	28
9.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	28
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
9.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen /Stellplätze und Garagen .....	30
9.1.4	Straßenbegrenzungslinie .....	32
9.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft .....	32
9.1.6	Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien .....	32
9.1.7	Anpflanzung und Bindung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	33
9.2	<i>Flächenbilanz</i> .....	33
<b>III.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung</b> .....	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Stadtplanerische Auswirkungen</b> .....	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Kulturelle Auswirkungen</b> .....	<b>36</b>
<b>13</b>	<b>Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)</b> .....	<b>36</b>
<b>14</b>	<b>Ökonomische und finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>36</b>
<b>15</b>	<b>Auswirkungen auf die Infrastruktur</b> .....	<b>36</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>37</b>
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>39</b>
<b>VI.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>40</b>
<b>Tabellen</b>		
Tab. 1	Hinweise/Anregungen aus der vorgezogenen Beteiligung der Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	5
Tab. 2	Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ludwigsfelde.....	33
<b>Abbildungen</b>		
Abb. 1:	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Ludwigsfelde.....	9
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde .....	16
Abb. 3:	Übersicht der vorhandenen Bebauungspläne.....	17

## I. Planungsgegenstand

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat in ihrer Sitzung vom 05.07.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark – Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle“ (BV-2022/073) gefasst. Nach § 2 Abs. 1 BauGB wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51. „Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark – Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle“ ist die Absicht der Stadt Ludwigsfelde, die im Rahmen des Schulneubauprogramms der Stadt Ludwigsfelde resultierenden Bedarfe hinsichtlich des zu erwartenden künftigen Mehrbedarfs für den Schul- und Vereinssport auch baulich realisieren zu können.

Im Ergebnis der ersten planerischen Überlegungen zur Realisierung und Umsetzung der 3-Feld-Sporthalle des gem. Machbarkeitsstudie zum Schulneubauprogramm am ursprünglich vorgesehenen Standort an der Albert-Schweitzer-Straße wurde jedoch festgestellt, dass dieser für den Bau der Sporthalle als hierfür mehrheitlich ungeeignet erscheint, da die Umsetzung nicht ohne erhebliche Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand, die bestehenden Versorgungsleitungen sowie den Rückbau von bereits vorhandenen Sportanlagen erfolgen kann.

Als potenzieller Ersatzstandort für den zwingend erforderlichen Sporthallenneubau wird daher nunmehr die südlich der Kleeblatt-Schule brachliegende bzw. nur spärlich entwickelte Freifläche des Brunnenparks vorgesehen. Dieser Standort würde sich insofern als prädestiniert erweisen, da hier – im Gegensatz zum Ursprungsstandort – ein deutlich geringerer ökologischer und baulicher Eingriff zu erwarten ist. Weiterhin kann im Zuge der Herstellung und Errichtung ein wichtiger landschaftspflegerischer Beitrag zur Aufwertung des Brunnenparks mit der Folge einer besseren Einbindung der Parkanlage in das Stadtbild erfolgen. Ungeachtet dessen soll aber auch der südliche Brunnenpark für zukünftige Entwicklungen des Gemeinbedarfs vorgesehen werden.

Die Fläche des Brunnenparks befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Stadtvillen am Brunnenpark“ und ist in diesem als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, sodass der aktuelle planungsrechtliche Status kein Baurecht zulässt. Eine Änderung bzw. Überplanung des derzeitigen Bebauungsplanes ist somit unumgänglich.

Der Aufstellungsbeschluss leitet das kommunale Bauleitverfahren ein. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

### 2 Planverfahren

Gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und die Durchführung der Bebauungsplanung keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten lässt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB wie folgt:

- die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes wird demnach deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen,
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet,
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten,
- es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es ist auch zu prüfen, ob das Verfahren einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Nach den §§ 5 bis 7 UVPG ist nach Anlage 1 des UVPG geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Bauvorhaben nach Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Vorhaben nach Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 des UVPG vor.

Demnach liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vollständig vor.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist das Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen erfolgt eine Ermittlung der Umweltbelange und wird in die Abwägung eingestellt und darin berücksichtigt.

### **3 Planerische Vorabstimmungen**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde im Vorfeld mit dem Landkreis Teltow-Fläming abgestimmt, welche umweltrechtlichen und technischen Untersuchungen durchzuführen sind.

Dabei wurden von Seiten der Stadt Ludwigsfelde vom 31.05.2022 (E-Mail) die Belange des Immissionsschutzes, Verkehrs, Bodenschutzes und Artenschutzes abgefragt.

Bezüglich des Artenschutzes wurde von der UNB mit Schreiben vom 31.05.2022 (E-Mail) darauf aufmerksam gemacht, dass keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten für den Geltungsbereich vorliegen. Ein grundsätzlicher Ausschluss geschützter Arten konnte aber nicht bestätigt werden, so dass aufgrund der Biotopausprägung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sei, mit dem Fokus auf Brutvögel und Reptilien. Die UNB erachtete jedoch einen semiquantitativen Ansatz mit 3 Begehungen und eine Potenzialanalyse als ausreichend. Dieser Forderung wurde nachgekommen und eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form eines Fachbeitrages vorgenommen. Im Dezember 2022 wurde der UNB die artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. Am 15. Dezember 2022 (per E-Mail) hatte die UNB diesen Bericht als für das vorliegende Planungsvorhaben ausreichend und zielführend erachtet und darauf hingewiesen, dass die im Ergebnis genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten sind.

Vom Landesamt für Umwelt (LfU) – Technischer Schallschutz – konnte zum Zeitpunkt der Anfrage sowie aufgrund des Planungsstandes eine zwingende Notwendigkeit zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung nicht abschließend geklärt bzw. empfohlen werden. Jedoch wurde, um mögliche immissionsrechtliche Belange vollumfänglich abklären zu können, die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung empfohlen. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung sind mit dem LfU abzustimmen bzw. in den Bebauungsplan zu übernehmen (E-Mail vom 13.09.2022).

Von der Verkehrsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde keine verkehrstechnische Untersuchung gefordert (E-Mail vom 14.06.2022).

Von der Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde kein Bodengutachten gefordert (E-Mail vom 04.07.2022).

### 3.1 Vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Vorfeld hat die Stadt Ludwigsfelde eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 03.03.2023 gebeten, eine Stellungnahme zum ersten Entwurf des B-Planes (Stand: 17.02.2023) abzugeben. Bis zum 06.04.2023 konnten von Seiten der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben werden. Vereinzelt wurden Fristverlängerungen für eine Abgabe der Stellungnahme von der Stadtverwaltung Ludwigsfelde gewährt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen sind keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben worden.

Nachfolgend ist eine Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen vonseiten der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange dargestellt, welche noch ergänzende Hinweise und Anregungen zur Planung geäußert hatten:

Tab. 1 Hinweise/Anregungen aus der vorgezogenen Beteiligung der Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange

Behörden	Stellungnahme	Abwägung
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	vom 03.04.2023  Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.  Aufnahme des Z. 5.6 Abs. 1 LEP HR: Gestaltungsraum Siedlung und Streichung des Ziels 5.2 LEP HR	Aufnahme in und Ergänzung der Begründung.
Landesamt für Umwelt Immissionsschutz	vom 28.03.2023  Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schalltechnische Untersuchung zu vervollständigen und für	Der finale Entwurf der schalltechnischen Untersuchung i. d. F. vom

Behörden	Stellungnahme	Abwägung
	die Beurteilung an das LfU weiterzuleiten.	10.05.2023 wurde mit E-Mail vom 12.05.2023 an das LfU weitergeleitet. Eine Beurteilung steht noch aus.
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	vom 08.03.2023  Aufnahme der Hinweise zu den Verpflichtungen bei Erdarbeiten und bei einem unerwarteten Fund von Bodendenkmalen oder ähnliches	Aufnahme in Begründung.
Landkreis Teltow-Fläming Kreisentwicklungsamt	vom 15.05.2023  Aufnahme des aktuellen Verfahrenstandes der Regionalplanung  Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 3.1 bezüglich der Klarstellung, dass die nördlich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dem Schulbetrieb zuzuordnen ist sowie das Stellplätze und Nebenanlagen im Plangebiet zulässig sind.  Aufnahme der Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde in die Begründung und auf der Planzeichnung.  Weitere Konkretisierungen zur Thematik Immissionsschutz	Aufnahme in Begründung.  Festsetzungen wurden entsprechend geändert.  Begründung wurde teilweise angepasst. Die Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde wird in der Planzeichnung weiterhin als Hinweis angeführt.  Die Begründung wird um die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt, dass im Rahmen der Baugenehmigung die ermittelten Schallemissionskontingente LEK des Schallgutachtens hinsichtlich der

Behörden	Stellungnahme	Abwägung
		Einhaltung der maximalen zulässigen Emissionen zu überprüfen sind.
Landkreis Teltow-Fläming Ordnungsamt	vom 04.04.2023  Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung.  Löschwasser: 96 m <sup>3</sup> /h über 2 Stunden im Umkreis von 300 m	Aufnahme in Begründung.
Landkreis Teltow-Fläming Untere Naturschutzbehörde	vom 08.06.2023  Rückbau der ehem. Brunnengaststätte ist als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt und dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Gegen die Nichtanwendung der Eingriffsregelung aufgrund der Größe des Plangebietes werden daher Einwendungen seitens der Naturschutzbehörde erhoben.  Laut Kompensationskataster der UNB wurden folgende Ersatzpflanzungen im Plangebiet festgesetzt: - 1 Laubbaum StU 18/20 cm (468/04/672/6-5.2/240; - 5 Linden StU 18-20 cm (2679/04/672/6-5.2/240.	Maßnahme war als Teil der Umsetzung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Industriepark West“ vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Industriepark West“ ist jedoch nie zur Rechtskraft geführt worden, sodass eine entsprechende Festsetzung als anerkannte und gesicherte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht erfolgte.  Der Hinweis wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.
Stadt Ludwigsfelde Stabstelle Brandschutz	vom 22.08.2022 (interne Beteiligung)  Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung.  Löschwasser: 96 m <sup>3</sup> /h über 2 Stunden im Umkreis von 300 m	Aufnahme in Begründung.

Behörden	Stellungnahme	Abwägung
Stadt Ludwigsfelde Kommunalservice	vom 06.04.2023 (Aktenvermerk)  Die Baugrenze am Anton-Saefkow-Ring vom Gehweg auf 6 m Entfernung festsetzen. Dadurch sollen die straßenbegleitenden Bäume größtenteils erhalten bleiben.	Die Festsetzung in der Planzeichnung sowie die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.
Stadt Ludwigsfelde Gebäudemanagement	vom 30.03.2023 (Verwaltungsinterne Vorstellung)  Die maximale Geschossigkeit sollte bei 12 m Höhenfestsetzung auf 4 Vollgeschosse festgesetzt werden.	Die Festsetzung in der Planzeichnung sowie die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

### 3.2 Formale Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Mit Schreiben vom 25.07.2023 wurde durch die Stadt Ludwigsfelde die formale Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Bis zum 08.09.2023 konnten von Seiten der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben werden. Vereinzelt wurden Fristverlängerungen für eine Abgabe der Stellungnahme von der Stadtverwaltung Ludwigsfelde gewährt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen sind keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben worden. Anregungen, Hinweise zu redaktionellen Korrekturen wurden ebenfalls nicht vorgetragen.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung der Entwurfsunterlagen am Planungsprozess beteiligt. Die Entwurfsunterlagen lagen im Zeitraum vom 26.07.2023 bis einschließlich dem 08.09.2023 in der Stadtverwaltung Ludwigsfelde öffentlich aus. Stellungnahmen sind während dieses Auslegungszeitraumes nicht eingegangen.

Im Vorfeld wurde jedoch eine Stellungnahme vom 20. Juni 2023 zum Planvorhaben des B-Planes Nr. 51 vorgetragen, welche im Abwägungsprozess Berücksichtigung fand. In der Stellungnahme wurde vorgetragen, dass der gewählte Standort für eine Sporthalle als ungeeignet gesehen wurde und der Zugang des vorhandenen Parks verloren geht. Im Zuge dessen, wurde auf die Umweltsituation eingegangen, welche durch Versiegelung der Böden beeinträchtigt wird (Verdrängung von Pflanzen und Tiere, keine Klimaverbesserung, etc.) . Zudem wurde darauf hingewiesen, dass planungsrechtlich aktuell kein Baurecht für eine Entwicklung einer Sporthalle besteht.

Die entsprechende Abwägung erfolgte nach den Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, welche im Kapitel 1 beschrieben sind. Zudem wurde auf den generellen Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verwiesen. Des Weiteren wird so auch mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

Dies trifft auch auf die max. festgelegte GRZ von 0,8 zu.

Die Festlegung der GRZ begründet sich dahingehend, dass neben dem Bau einer Sporthalle eine großzügige Flexibilität bei zukünftigen Entwicklungen im Innenbereich erreicht werden soll. Dadurch wird das Ziel verfolgt, unnötige Planungen in den Außenbereich zu verlagern und die Innenentwicklungspotenziale bestmöglich auszuerschöpfen.

## 4 Plangebiet

### 4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Anton-Saefkow-Ring und erstreckt sich über den Brunnenpark der Stadt Ludwigsfelde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Ludwigsfelde, Flur 3: Flurstücke 486, 487, 516, 517, 529, 792 (tlw.) und 964.

Das Plangebiet ist durch Siedlungsstrukturen umgeben. Nordöstlich grenzt die Kleeblatt-Grundschule an. Nördlich, südlich, westlich und östlich grenzen Wohnbebauungen (Geschosswohnungsbau & Mehrfamilienhäuser) an. Südwestlich grenzt ein Einzelhandel für den täglichen Bedarf an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Ludwigsfelde

### 4.2 Bestand

Im Spätsommer/Herbst 2022 wurde durch das Büro Umweltvorhaben in Brandenburg

Consult GmbH (UBC) eine Biotopkartierung vorgenommen. Diese Biotopkartierung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) integriert, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Flächenmäßig dominiert ein mehr oder weniger artenreicher Parkrasen aus Ansaat, der stellen- und phasenweise einen deutlichen Blühaspekt aufweist. Im zentralen Bereich kommt vor allem die Luzerne als prägende Art z.T. dominant vor. Der Baumbestand weist noch ein junges Alter auf. Es werden überwiegend nur Stammdurchmesser von 15 bis 20 cm erreicht. Vereinzelt sind auch Bäume mit einem deutlich größeren Stammdurchmesser vorhanden.

Des Weiteren sind Feldgehölze frischer Standorte, gebietsheimischer und gebietsfremder Arten vorzufinden.

Im nördlich-zentralen Bereich sind bauliche Anlagen, wie Parkplätze (versiegelt und unversiegelt) und versorgungstechnische Gebäude aufzufinden.

Die genaue Biotopkartierung kann aus dem o.g. AFB entnommen werden.

Boden:

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) befindet sich das Plangebiet überwiegend auf Versiegelungsflächen. Des Weiteren können – eher selten – Gley-Braunerden und vergleyte Braunerden aus Sand vorgefunden werden. Diese würde in diesem Fall vereinzelt auf die unversiegelten Flächen der Parkanlage zutreffen.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet kann vollständig über die ausgebauten und angrenzenden Straßen (Anton-Saefkow-Ring und Dachsweg) erschlossen werden.

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises Teltow-Fläming hat mit Schreiben vom 21.03.2023 keine Einwendungen aus verkehrsrechtlicher Sicht erhoben.

Diese Einschätzung begründet sich dahingehend, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Konkretisierungen vorgenommen werden. Diese erfolgen erst in der Ausführungsplanung. Von daher ist das Straßenverkehrsamt in die weitere Planung einzubeziehen. Zudem gab das Straßenverkehrsamt den Hinweis, dass der geplante Ausbau des Dachsweges mit zu beachten ist. Derzeit besteht keine Einigkeit darüber, ob dieser weiterhin im 2-Richtungsverkehr befahren werden darf oder aber eine Einbahnstraße eingerichtet werden sollte.

Da die Erschließung über den Dachsweg und den Anton-Saefkow-Ring erfolgen soll, ist dieser Punkt bei der konkreten Ausführungsplanung mit zu berücksichtigen.

#### **4.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigsfelde.

#### **4.5 Technische Infrastruktur / Leitungen**

##### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Einwendungen wurden von den Versorgungsträgern für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung nicht vorgetragen.

### Löschwasser

Es ist nach § 3 Aufgaben der amtsfreien Gemeinden, der Verbandsgemeinden, der Ämter und der kreisfreien Städte des Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG Satz 1 eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (Stand: Februar 2008) in Bezug der baulichen Nutzung zu ermitteln. Es sind für die Planung 96 m<sup>3</sup>/h anzusetzen und an geeigneten Standorten unter der Berücksichtigung des geforderten 300 m Radius zu postieren. Der Ausbau einer Löschwasserentnahmestelle ist nach den Vorgaben der Leistungsparameter der Stadt Ludwigsfelde nach der DIN 14220 und 14244 zu errichten.

### Gasversorgung, Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Stadtwerke Ludwigsfelde haben zu dem noch auf folgendes hingewiesen:

Die Stadtwerke Ludwigsfelde GmbH betreibt eigene Versorgungsanlagen auf den Flurstücken 486, 487, 516, 517, 529, 792, 964. Insbesondere aufgrund der uns durch den Konzessionsvertrag mit der Stadt Ludwigsfelde auferlegten Pflicht, nachhaltig und ressourcenschonend das Stromnetz der Stadt Ludwigsfelde zu bewirtschaften und dabei Emissionen und Abfall zu reduzieren sowie unnötigen Materialeinsatz zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück 516 sowie übergreifend auf das Flurstück 487 eine Transformationenstation für Zwecke der öffentlichen Versorgung befindet.

Aktuelle Planungsunterlagen, welche der Stadtwerke Ludwigsfelde GmbH im Zusammenhang mit dem Neubau der Dreifeldsporthalle zugesandt wurden (Erhalt am 05.01.2023), bedingen den Abriss der vorhandenen Transformatorenstation sowie den Ersatz dieser an einem Ausweichstandort in unmittelbarer Nähe, einschließlich der Umverlegung sämtlicher Zu- und Ableitungen.

Mit Bezug zum § 7 Abs. 1 des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Ludwigsfelde und der Stadtwerke Ludwigsfelde GmbH, hinsichtlich eine vertrauensvollen Zusammenwirkens und der gegenseitigen Rücksichtnahme, wird neben den zuvor genannten Gründen sowie der dargelegten Auswirkungen empfohlen, den aktuellen Standort der Transformatorenstation bei der Standortfindung der 3-Feld-Sporthalle zu berücksichtigen.

Für die Planung und Realisierung, eine vorhandene Transformatorenstation abzureißen und an anderer Stelle neu zu errichten, wird auf eine Umsetzungsdauer von bis zu 18 Monaten hingewiesen. Die Planung wird gegenwärtig bereits ausgeführt.

### Telekommunikation

Einwendungen wurden von den Versorgungsträgern für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung nicht vorgetragen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist bei der Bauausführung zu beachten.

### Abfallentsorgung

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen.

## **5 Planerische Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist aktuell nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 „Stadtvillen am Brunnenpark“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, sodass der aktuelle planungsrechtliche Status kein Baurecht zulässt. Eine Überplanung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Stadtvillen am Brunnenpark“ ist zur Realisierung der hier vorliegenden Planungsabsicht – Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen – somit unumgänglich.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, damit ist dieses Kriterium erfüllt. Grundflächen weiterer Bebauungspläne sind nicht zu berücksichtigen, da der zeitliche und auch inhaltliche Zusammenhang zu den benachbarten Bebauungsplänen fehlt.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Solcherlei Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall.

### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:**

Für die Stadt Ludwigsfelde sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) <sup>1</sup>**
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**
- **Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)**
- **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte**
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

---

<sup>1</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235).

Die Stadt Ludwigsfelde ist gem. Festlegungskarte als Mittelzentrum gem. Z 3.6 LEP HR gekennzeichnet.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Ludwigsfelde ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum / Die Lage des Plangebietes befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung
- Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Innententwicklung und Funktionsmischung.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Gestaltungsraum Siedlung
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

Die Planung steht im Einklang mit dem Ziel 3.6 des LEP HR.

Mit dem Bebauungsplan wird die Stadt Ludwigsfelde dem Ziel gerecht, ein weiteres Angebot des öffentlichen Interesses, wie einer Sportstätte und Flächen des sozialen Bedarfes anzubieten. Des Weiteren schafft die Stadt als Mittelzentrum Angebote, die der gehobenen Funktion Rechnung tragen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung im Sinne des Zieles 5.6 Abs. 1 LEP HR. Demnach ist in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Durch die Konzentration der Wohnsiedlungsentwicklung und die Bündelung von Versorgungsfunktionen (hier die Angebotsschaffung von Gemeinbedarfsflächen entsprechend dem Z. 3.6 LEP HR) können entsprechende Synergieeffekte geschaffen werden.

Auch die Grundsätze werden durch die Planung beachtet. Durch das gewählte Verfahren, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, werden die Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt und eine Außenbereichsplanung vermieden. Bestehende Freiräume nach dem LEP HR werden nicht beeinträchtigt, sodass mit der vorliegenden Bebauungsplanung dem Grundsatz 5.1 gem. LEP HR Rechnung getragen wird.

Insgesamt ist ein Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung nicht zu erkennen. Mit Schreiben vom 03.04.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Einschätzung bestätigt. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)**

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) enthält u. a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung.

Aufgabe des LEP FS ist es vor allem, die für das Ausbauvorhaben notwendigen Flächen zu sichern. Neben der Flughafenfläche gehören dazu auch die übergeordneten Trassen und Korridore von Straße und Schiene zur verkehrlichen Anbindung des Standortes.

Zu den wichtigsten Neu- und Ausbaumaßnahmen gehören der Neubau der A 113, der zweigleisige Ausbau der Dresdener Bahn und eine leistungsfähige und attraktive Anbindung in das vorhandene Straßen- und Schienennetz.

Mit der Festlegung der Planungszone Siedlungsbeschränkung soll im Rahmen der planerischen Vorsorge der Konflikt zwischen angrenzender Siedlungstätigkeit und der lärmverursachenden Flughafennutzung minimiert werden, indem der Zuwachs an Wohnnutzungen und lärmempfindlichen Einrichtungen innerhalb dieser Zone begrenzt wird. Im Verfahren befindliche Bauleitpläne bzw. Neuplanungen, die den Zielen des LEP FS widersprechen, können somit nicht weitergeführt werden.

Der LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006 ist am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten.

Auswirkungen auf den LEP FS ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

### **Regionalplan Havelland-Fläming**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBk-PIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen.

Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 31.03.2023 bestätigt, dass die Belange der Regionalplanung nicht berührt sind.

## 5.2 Flächennutzungsplan

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, die sich wie folgt darstellen:

- 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,
- 12. Änderung rechtswirksam am 28.05.2019,
- 14. Änderung rechtswirksam am 27.10.2020,
- 15. Änderung rechtswirksam am 29.06.2021  
und
- 16. Änderung rechtswirksam am 12.07.2022.

Die Verfahren zur 5. und 13. Änderung wurden abgebrochen. Die Verfahren zur 11., 17., 18., 19. und 20. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren.

Kurzfristig ist zudem die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde vorgesehen, bei der die künftige Darstellung der Art der Bodennutzung für die von der Genehmigung ausgenommenen Bereiche auch festgelegt werden soll.

Aktuell wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und als öffentliche Grünfläche festgelegt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes sollte demnach im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angestrebt und berücksichtigt werden, da es sich hierbei um einen redaktionellen Vorgang handelt.

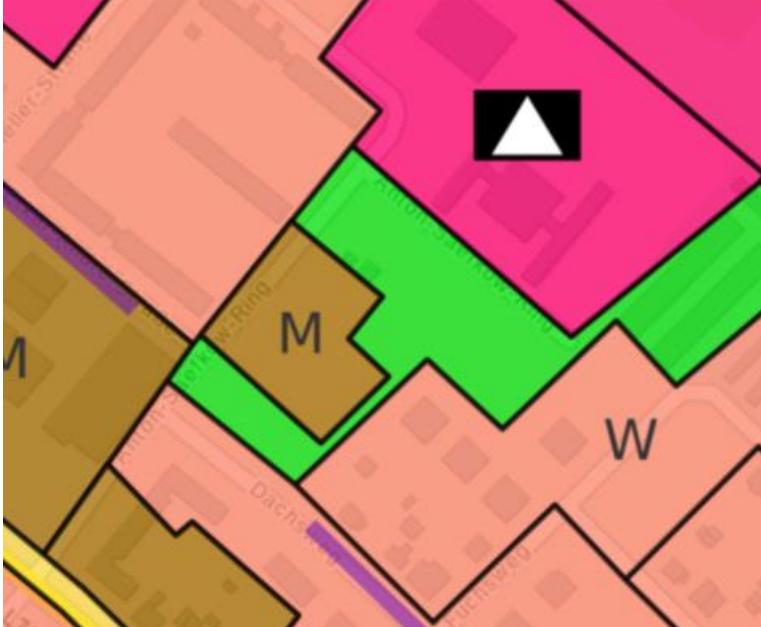


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde (Quelle: Stadt Ludwigsfelde)

### 5.3 Landschaftsplan

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bebauungsplanes liegt der Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde vor. Im Landschaftsplan werden die betroffenen Flächen wie folgt dargestellt:

- Siedlungsfläche &
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (ähnlich der wie der Darstellung im FNP)

Insoweit besteht teilweise ein Widerspruch zum Landschaftsplan.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens ist der Landschaftsplan, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu korrigieren.

Eine Berichtigung des Landschaftsplanes sollte demnach im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren angestrebt und berücksichtigt werden, da es sich hierbei um einen redaktionellen Vorgang handelt.

### 5.4 Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark – 3-Feld-Sporthalle“ sind drei bestehende und rechtskräftige Bebauungspläne zu beachten.

Chronologisch betrachtet wurde im Jahr 1999 der Bebauungsplan Nr. 1.3 „Dachsweg – Stadtvillen“ rechtskräftig. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Potsdamer

Straße über den Brunnenpark bis hin zur nordöstlichen Märkischen Straße. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2012 in Teilbereichen zwischen der Potsdamer Straße und dem Dachsweg durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Dachsweg – Sonnenhof“ überplant.

Im Jahr 2018 wurde der Ursprungsplan im Bereich des Brunnenparks und östlich davon durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Stadtvillen am Brunnenpark“ überplant.

In den Bereichen des Ursprungsplanes in dem die Bereiche durch neue Bebauungspläne überplant wurden, sind die Festsetzungen des B-Planes Nr. 1.3 außer Kraft getreten.

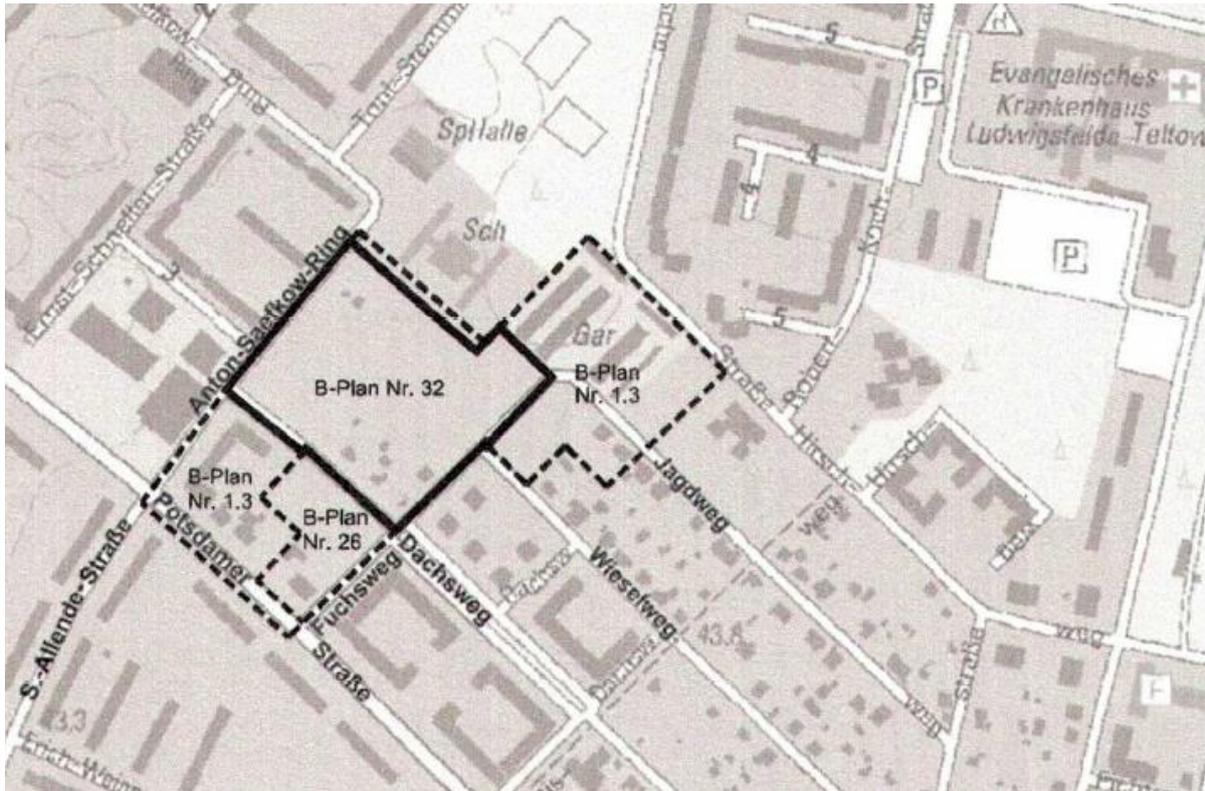


Abb. 3: Übersicht der vorhandenen Bebauungspläne

Nachfolgend werden die vorhandenen Bebauungspläne und dessen Festsetzungen kurz erläutert. Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 51 „Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark – Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle“ sind die vorhandenen Bebauungspläne zu beachten.

#### 5.4.1 B-Plan Nr. 1.3 „Dachsweg-Stadtvillen“

Der Bebauungsplan ist als Satzung am 09.04.1999 in Kraft getreten.

Im Bebauungsplan wurden Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete, ein Sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ und öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ festgesetzt.

Grundlegende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden durch die GRZ von 0,2 bis 0,4 und 3 bis 4 Vollgeschosse definiert.

#### 5.4.2 B-Plan Nr. 26 „Dachsweg-Sonnenhof“

Der Bebauungsplan ist als Satzung am 26.06.2012 in Kraft getreten.

Im Bebauungsplan wurden ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Grundlegende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden durch die GRZ mit 0,4 und 4 Vollgeschossen definiert. Zusätzlich ist im Mischgebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 möglich.

#### 5.4.3 B-Plan Nr. 32 „Stadtvillen am Brunnenpark“

Der Bebauungsplan ist als Satzung am 24.04.2018 in Kraft getreten.

Im Bebauungsplan wurden zwei Allgemeine Wohngebiete und der Brunnenpark vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Grundlegende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden durch die GRZ von 0,35 und 3 Vollgeschossen definiert.

Zusätzlich wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen sind über 16 m unzulässig.

### 5.5 Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde

Bei der weiteren Planung von Bauvorhaben (Ausführungsplanung) ist die Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Anwendung jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Im November 2022 ist die aktuell gültige Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in Kraft getreten. Diese löst somit die bisherige Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2006 sowie die 1. Änderung aus dem Jahr 2014 ab.

Neben der Überarbeitung/Anpassung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge in Abhängigkeit zur Flächen- bzw. Gebäudenutzung wurden auch Richtzahlen für Fahrradabstellplätze damit geregelt. Außerdem finden die Themenbereiche: Förderung der Elektromobilität, Car-, Roller- bzw. Bike-Sharing, Anbindung an den ÖPNV als auch die Vermeidung von übermäßiger Versiegelung von Flächen in der neuen Stellplatzsatzung Berücksichtigung.

Des Weiteren wurde die Höhe und auch die Staffelung der Ablösebeiträge überarbeitet.

### 5.6 Baumschutzverordnung Teltow-Fläming

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) zu beachten.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, welcher bereits auf konkrete Planungen fußt, kann im Rahmen des Verfahrens nicht abgesehen werden, welche bzw. ob vorhandene Bäume erheblich beeinträchtigt werden. Dies kann erst auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene final ermittelt werden.

Ein entsprechender Hinweis, dass die Baumschutzverordnung des Landkreises bei der konkreten Ausführungsplanung zu beachten ist, erfolgt auf der Planzeichnung.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes und laut Kompensationskatalog der UNB folgende Ersatzpflanzungen:

- 1 Laubbaum StU 18/20 cm (468/04/672/6-5.2/240);

- 5 Linden StU 18-20 cm (2679/04/672/6-5.2/240.



Abb. 4: Darstellung der Ersatzmaßnahmen (Bäume, hier grün) gem. Kompensationskataster der UNB

Bei Beanspruchung wird auch hier wie oben genannt, auf die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming verwiesen. Aktuell kann noch keine konkrete Nutzung verortet und somit auch nicht abgeschätzt werden, ob und in wieweit die vorhandenen Ersatzpflanzungen konkret betroffen sind.

### 5.7 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz befinden sich in über 3 km Entfernung.

Lediglich das Landschaftsschutzgebiet „Pechpfuhl“ vom Plangebiet in südwestlicher Richtung liegend befindet sich in 850 m Entfernung.

Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich bei der Planung um eine „Nachverdichtung im Innenbereich“ handelt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die bereits im direkten Umfeld vorhandenen Bebauungen aktuell keine negativen Einflüsse auf die Schutzgebiete hervorgerufen werden.

## 5.8 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Verordnung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 1. Oktober 2002 (GVBl. II/02, [Nr. 28], S. 602) in der Zone III B.

Dabei sind in der weiteren Schutzzone III B folgende Handlungen verboten:

1. das Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, Silagesickersaft und sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern, ausgenommen Pflanzenkompost,
  - a. wenn die Stickstoffdüngung nicht in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt,
  - b. auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgenden Zwischen- oder Hauptfruchtanbau,
  - c. auf Dauergrünland und auf Ackerland vom 15. November bis 15. Januar,
  - d. auf Brachland,
  - e. auf gefrorenen oder schneebedeckten Böden,
2. das Lagern und Ausbringen von Fäkalschlamm und Klärschlamm,
3. das Errichten oder Erweitern von Dungstätten, ausgenommen mit dichtem Jauchebehälter, der, sofern sein Fassungsvermögen 30 Kubikmeter übersteigt, eine Leckerkennung zulässt,
4. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Gülle, ausgenommen Behälter, die eine Leckerkennung zulassen und mit Sammeleinrichtungen ausgerüstet sind, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme nachgewiesen und wiederkehrend alle fünf Jahre überprüft wird,
5. die Lagerung von organischem und mineralischem Stickstoffdünger im Freien, wenn die Lagerungsdauer 60 Tage überschreitet oder ohne dichte Abdeckung erfolgt,
6. die Gärfutterzubereitung in ortsveränderlichen Anlagen, ausgenommen Ballensilage im Wickelverfahren,
7. das Errichten oder Betreiben von Stallungen für Tierbestände, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung nicht gewährleistet ist oder dadurch im Wasserschutzgebiet je Hektar eine Flächenbelastung von 1,4 Dungeinheiten entsprechend Anlage 3 Nr. 1 überschritten wird,
8. das Anwenden von Pflanzenschutzmitteln, sofern keine schlagbezogenen Aufzeichnungen über den Einsatz vorgenommen werden,
9. das Anwenden von Pflanzenschutzmitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln aus Luftfahrzeugen,
10. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen Anlagen mit geschlossenem System,
11. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Behandeln, Lagern oder Ablagern von Abfall und bergbaulichen Rückständen, insbesondere das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Behandeln oder Lagern von Autowracks, Kraftfahrzeug- und Maschinenschrott, ausgenommen das vorübergehende Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Bauschuttrecycling, sofern diese Anlagen nicht länger als ein Jahr bestehen,
12. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden radioaktiven Materials, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik,

13. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden nicht oder nur schwer abbaubarer wassergefährdender Stoffe wie Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken oder Chemikalienlager,
14. das Errichten oder Erweitern von ölbetriebenen Wärmekraftwerken,
15. das Errichten oder Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes,
16. das Errichten oder Erweitern von Trockenaborten, ausgenommen Anlagen mit dichtem Behälter,
17. das Ausbringen von Abwasser,
18. das Versickern oder Versenken von Abwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone,
19. das Errichten oder Erweitern von Sickerschächten zum Versickern des auf versiegelten Flächen wie Dach- oder Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers,
20. das Errichten oder Erweitern von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden,
21. das Errichten oder Erweitern von Rangier- und Güterbahnhöfen,
22. das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn und Wasserbau sowie zur Errichtung von Lärmschutzdämmen,
23. das Errichten oder Erweitern von Tontaubenschießanlagen und sonstigen Schießplätzen, mit Ausnahme von Schießplätzen für Luftdruckwaffen,
24. das Errichten oder Erweitern von Golfanlagen,
25. das Errichten oder Erweitern von militärischen Anlagen und Übungsplätzen,
26. das Durchführen von militärischen Übungen, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen.

Bei der konkreten Ausführungsplanung sind die o.g. Verbote zu berücksichtigen.

### **5.9 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

### **5.10 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5.11 Bodendenkmale**

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird durch die brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **5.12 Immissionsschutz**

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes hat sich das Gutachten mit dem möglichen Sportlärm und der Lärmsituation des zukünftigen Parkplatzes auseinandergesetzt. Als Grundlagen wurden daher die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowie die TA Lärm herangezogen. Zudem fanden die Orientierungswerte der DIN 18005 in der schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens wurden die Schallwirkungen auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung berechnet und beurteilt.

Unter Einbeziehung auch bisher nicht konkret definierter Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden darüber hinaus im Rahmen einer Schallkontingenzentwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung des Schallschutzes definiert.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an allen maßgeblichen Immissionsorten für die Vorentwurfsplanung unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte TA Lärm werden an einzelnen maßgeblichen Immissionsorten für die Vorentwurfsplanung überschritten. Ursächlich für die Überschreitung ist der vom PKW-Parkplatz abfließende Verkehr. Testrechnungen zeigen, dass ohne Parkplatzverkehr oder eine Beschränkung des abfließenden Verkehrs auf 5 Kfz in der lautesten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Veranstaltungsnutzungen in der Nacht um seltene Ereignisse nach TA Lärm handelt (nicht mehr als 10 Tage im Jahr, nicht an aufeinanderfolgenden Wochenenden) führt der Veranstaltungsbetrieb auch ohne Begrenzung des Parkplatzbetriebes nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen, weil die Beurteilungspegel der TA Lärm für seltene Ereignisse nicht überschritten werden. Bei einer Verlagerung des Pkw-Parkplatzes an die Nordostseite oder die Südwestseite der Sporthalle ergäbe sich eine Immissionsminderung für kritische Immissionsorte. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht in der Höhe gegeben, dass sie die Immissionswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden überschreiten. Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Schallimmissionswerte in der Tagzeit wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, Schall-Emissions-kontingente LEK ermittelt.

Die Kontingentierung der Flächen für Sportanlagenlärm und Gewerbeanlagen/Freizeitlärm gibt Planungshinweise für die Ansiedlung emittierender Nutzung oder die Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan.

Eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 kann zwar mit Hilfe des § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, jedoch nur für Baugebiete der §§ 4 bis 9 BauNVO. Flächen für den Gemeinbedarf fallen danach nicht darunter. Hierfür bietet der § 1 Abs. 4 Sätze 1 und 2 keine Grundlage, weil eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, die grundsätzlich kein Baugebiet nach §§ 4 bis 9 BauNVO darstellt.

Auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann als Rechtsgrundlage nicht herangezogen werden, da Emissionskontingente keine baulichen oder technischen Vorkehrungen im Sinne der Vorschrift darstellen. Diese Einschätzung wurde auch vom VGH München, Az. 9 N 19.1989 vom 14.03.2022 (Urteil) bestätigt.

Aus dem Gutachten kann insgesamt entnommen werden, dass die überwiegenden Beurteilungspegel für Tag und Nacht nach der 18. BImSchV sowie der TA Lärm eingehalten werden.

Lediglich im nordöstlich angrenzenden Bereich (Schulgelände) sowie im nordwestlich angrenzenden Bereich (Wohnen) kann der Wert in der Nacht geringfügig überschritten werden. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass ein Nachtbetrieb der Sporthalle (nach 22 Uhr) nicht stattfinden wird bzw. nur als seltenes Ereignis möglich ist.

Da die Stadt Ludwigsfelde mit dem Bebauungsplan ein bestmögliches Planungsangebot für die nachfolgende Planungsebene vorbereiten will, sind auch keine städtebaulichen Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmrobuster Städtebau, wie Bauweise, Anordnung der Baugrenzen und Stellplätze) vorgesehen.

Daher sind im Rahmen der Baugenehmigung die ermittelten Schall-Emissions-Kontingente LEK des Schallgutachtens hinsichtlich der Einhaltung der maximalen zulässigen Emissionen zu überprüfen.

Insgesamt erfolgt auf der Planzeichnung folgender Hinweis:

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Unter Einbeziehung auch bisher nicht konkret definierter Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer Schallkontingentierung Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung des Schallschutzes definiert. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an allen maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des Geltungsbereiches) unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an einzelnen maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des Geltungsbereiches) überschritten. Ursächlich für die Überschreitung ist der vom Pkw-Parkplatz abfließende Verkehr. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die ermittelten Schall-Emissions-kontingente LEK des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.

51 „Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark –Errichtung einer 3-Feld-Turnhalle“ (Berichtsdatum: 10.05.2023) hinsichtlich der Einhaltung der maximalen zulässigen Emissionen zu überprüfen.

Die schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## **6 Umweltbelange**

### **6.1 Umweltprüfung**

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten.

### **6.2 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB**

Darüber hinaus ergibt sich aus § 1a Abs. 2 BauGB bei der Beplanung von Nachverdichtungsflächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Prüfung, ob die Flächen für Innenentwicklungsmöglichkeiten geeignet, Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen sind.

Die Flächen sind für die Innenentwicklung geeignet (vgl. Kapitel 2).

In den vorgesehenen zweckbestimmten Gemeinbedarfsflächen sollen Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,8 möglich sein.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht berührt. Eine Begründung ist daher nicht erforderlich.

### **6.3 Eingriffs- und Ausgleichregelung**

Nach § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

### **6.4 Forstrechtliche Belange**

Forstrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.5 Artenschutz**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Entsprechend der Beauftragung am 08.08.2022 erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 3 Geländebegehungen unter Einbeziehung einer auf die Habitatstruktur fußenden Potenzialanalyse (hier auf Vogelarten und Reptilien, insbesondere der Zauneidechse).

Die Fläche wurde im Zuge folgender Begehungen erfasst:

- 26.08.2022, vormittags, sonnig,
- 22.09.2022, vormittags, sonnig,
- 28.09.2022, nachmittags, leicht bewölkt.

Nachfolgend wird kurz auf den AFB eingegangen.

#### 6.5.1 Vogelarten

Im Baumbestand wurde keine natürlich angelegte Niststätte einer Vogelart angetroffen. Dies gilt sowohl für den Kronenbereich als auch für den gebüschreichen Unterstand.

Lediglich ein Nistkasten für Meisen oder Arten vergleichbarer Nistansprüche hängt an einer Birke im Osten des Plangebiets. Hinweise auf einen Besatz waren nicht gegeben.

Als einzige Vogelarten wurden während der Begehungen die Nebelkrähe und die Elster im Plangebiet beobachtet. Sie hielten sich lediglich kurze Zeit in den Bäumen des Plangebietes auf, um dann weiterzuziehen.

#### 6.5.2 Zauneidechsen

Die Begehungen haben zu allen drei Terminen keinen Nachweis eines Exemplars der Zauneidechse erbracht, sei es aus der Elterngeneration oder als Jungtier.

#### 6.5.3 Säugetiere

Die Nachsuche nach Nist- und Ruhestätten geschützter Arten ergab den folgenden Fund für die Artengruppe der Säugetiere:

Kobel (=Nest) eines Eichhörnchens im Kronenbereich einer Ölweide am Südostrand des Plangebietes. Der Kobel ist aktuell nicht besetzt und bereits zu einem Teil zerfallen.

#### 6.5.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vorrang hat bei allen Maßnahmen die Vermeidung einer Beeinträchtigung. Dies sollte soweit wie möglich bei der Planung berücksichtigt werden. Anzustreben ist insbesondere der Erhalt des Feldgehölzes am Südostrand des Plangebietes sowie von Gehölzen gebietsheimischer Arten (insbesondere Winterlinde, Stieleiche) als langlebige Habitatstrukturen für geschützte Arten. Dazu erfolgt eine zeichnerische Festsetzung zur Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch.

Die weiteren nachfolgend aufgeführten Maßnahmen haben grundlegenden Charakter. Die Festlegung konkreter artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kann erst erfolgen, wenn der tatsächliche Umfang der geplanten baulichen Nutzung im Rahmen der Planaufstellung bekannt ist.

#### Baufeldfreimachung vor Beginn der Brutzeit

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten - auch bezüglich des Eichhörnchens - erfolgen.

#### Nistkasten

Der im Gebiet vorhandene Nistkasten sollte möglichst erhalten bleiben. Muss der Baum, an welchem dieser befestigt ist, zur Errichtung von baulichen Anlagen entnommen werden, ist mindestens ein Nistkasten an anderer Stelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzubringen.

### Weitere Empfehlungen zur Sicherung und Verbesserung der Habitatsigenschaften für geschützte Arten

- Schaffung arten- und blütenreicher Rasen- oder sonstiger begrünter Flächen aus gebietsheimischen Arten mit regionalen Herkünften. Dies sichert und verbessert u. a. den Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage für Vögel und andere Arten.
- Bei Anlage von Hecken und Gehölzen Verwendung von stärkeren Anteilen gebietsheimischer Arten, da diese in der Regel eine bessere Habitatsignung für gehölzbrütende Vogelarten aufweisen und einer größeren Anzahl an gehölzabhängigen Kleintieren Lebensraum bieten.
- Sofern Steinsetzungen (wie bereits vorhanden) erhalten bleiben oder neu angelegt werden können, sollten diese nicht gegen den Untergrund abgedichtet werden sondern Spalten und Höhlen als Lebensraum für Kleintiere aufweisen.
- Am neu zu errichtenden Gebäudebestand des Plangebietes könnten Nistmöglichkeiten gebäudebrütender Vogelarten (ggf. auch Fledermausarten) angebracht werden.

Die weiteren Empfehlungen sind bei der konkreten Ausführungsplanung mit zu beachten.

### **6.6 Niederschlagswasser**

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Gemeinden und Städte müssen bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Dauerhaft hoch anstehendes Grundwasser, ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden oder regelmäßig wiederkehrende Gebietsvernässungen stellen unabwiesbare Hinderungsgründe hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers dar. Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI./11,[Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, unter <http://www.geoportal.brandenburg.de>, vorgenommen werden. Im Rundschreiben heißt es:

*„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“*

Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem in Bereichen von nicht retentionsrelevanten Böden (weiß).

Da keine grünen und lila Flächen nach dem Fachinformationensystem überplant werden, ist der betroffene Boden versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Nichtsdestotrotz ist bei der Ausführungsplanung mit dem Niederschlagswasser entsprechend umzugehen und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung darzustellen.

## II. Planinhalte und Planfestsetzungen

### 7 Intention der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 „Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark – Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle“ werden sozialgesellschaftliche Bedarfe hinsichtlich des Mehrbedarfs für den Schul- und Vereinssport abgedeckt. Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von Gemeinbedarfsflächen vor mit dem Ziel, Baurecht zur Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle zu erlangen. Darüber hinaus ist eine angebotsorientierte Sicherung von Flächen für sozialen Zwecken und dem öffentlichen Interesse dienenden Bauvorhaben vorgesehen.

Weiteres ist Kapitel 1 dieser Begründung zu entnehmen.

### 8 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (Angebotsplanung). Grundlegendes Planungsziel ist eine maximalst flexible Flächensicherung von Gemeinbedarfsflächen für künftige Bauvorhaben von öffentlichem Interesse. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand der näheren Umgebung orientieren.

### 9 Wesentlicher Planinhalt

#### 9.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

##### 9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, welches jedoch durch die Abgrenzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung („Knödellinie“) in zwei Gebiete gegliedert wird.

Der nördliche Bereich wird mit der Zweckbestimmung „Schulsport“ festgelegt. Der Bereich wurde aufgrund der Nähe zur Kleeblatt-Schule zugeordnet. Auch die Zweckbestimmung begründet sich aufgrund der direkten Nähe der Schule und kann somit als „Teil“ einer weiteren Gemeinbedarfsfläche zugeordnet werden. Die Schule wird im gültigen FNP als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Demnach setzt der Bebauungsplan für den Bereich folgendes fest:

- |     |  |
|-----|--|
| 1.1 | Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" ist eine Sportstätte für den Schulbetrieb zulässig.   |
| 1.2 | Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" sind auch außerschulische Nutzungen des Gebäudes bzw. der Sportanlage für sonstige Bildungs-, soziale und sportliche Zwecke (Vereins- und Breitensport) zulässig. |

Unter Beachtung der planerischen Zielvorstellung soll eine maßvolle Erweiterung der Schulsportnutzung ermöglicht werden, insbesondere der Hallensport. Des Weiteren wird angestrebt, weitere Nutzungen außerhalb einer Schulsportnutzung zuzulassen. Beispielsweise soll ermöglicht werden, dass auch sonstige bildungs-, soziale und

sportliche Nutzungen (Vereins- und Breitensport) stattfinden können. Dadurch wird sichergestellt, dass bei Bedarf und Notwendigkeit weitere Veranstaltungen, z.B. Fortbildungen und Versammlungen stattfinden können, aber auch eine bestmögliche Ausnutzung der Sporthalle sicherzustellen. Dies ist aus Sicht der Stadt erforderlich, um Möglichkeiten für öffentliche Nutzungen im Ort zu schaffen.

Für den südlichen Bereich wird die Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ festgelegt. Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung in Form einer textlichen Festsetzung wird als nicht erforderlich erachtet, da der Begriff „soziale Einrichtungen“ (z.B. Kindertagesstätten, Jugendheime, Seniorentagesstätten, Beratungsstellen, Gemeindezentren, Bildungseinrichtungen, etc.) hinreichend bestimmt ist. Des Weiteren soll für die zukünftige Beplanung eine weitreichende Flexibilität beibehalten werden und „planerische Zurückhaltung“ gelten.

#### 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Flächen für den Gemeinbedarf braucht es – anders als bei Baugebieten nach § 2 bis 11 BauNVO – auch in qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Allerdings können, soweit städtebaulich erforderlich, solche Festsetzungen getroffen werden. Im Bebauungsplan werden die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Vollgeschosse festgelegt. Dafür sind folgende städtebauliche Gründe zu nennen:

- Städtebauliche Prägung des näheren Umfeldes &
- Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (vgl. Kapitel 5.4).

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die GRZ werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Festlegung der GRZ begründet sich dahingehend, dass neben dem Bau einer Sporthalle eine großzügige Flexibilität bei zukünftigen Entwicklungen im Innenbereich erreicht werden soll. Dadurch wird das Ziel verfolgt, unnötige Planungen in den Außenbereich zu verlagern und die Innenentwicklungspotenziale bestmöglich auszuschöpfen. Dies trägt in gewisser Weise dem § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung (sparsamer & schonender Umgang mit dem Grund und Boden) und berücksichtigt den Grundsatz, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ist (G. 5.1 LEP HR). Durch die Festlegung der o.g. GRZ wird vom vorhandenen Versiegelungsgrad der näheren Umgebung geringfügig abgewichen. Beispielsweise können in den Baugebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden. Aufgrund dessen ist eine GRZ von 0,8 städtebaulich vertretbar.

### Zulässige Vollgeschosse/Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die Bestandsgebäude der näheren Umgebung weisen Gebäudehöhen von bis zu 16 m mit vier bis sechs Vollgeschossen auf. Zur Sicherung des Siedlungsbildes sind Beschränkungen der Firsthöhen und die Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, werden die bestehenden B-Pläne zur Festsetzung herangezogen, diese dienen als Orientierung. Innerhalb des Geltungsbereiches sind max. 4 Vollgeschosse zulässig.

Für den Bebauungsplan wurde eine max. Höhenfestsetzung gewählt. Da die Geländehöhe noch Veränderungen unterliegen können und auch im näheren Umfeld keine geeigneten Bezugspunkte vorgefunden werden konnten, nimmt der Bebauungsplan in seinen Höhenfestsetzungen auf die Höhe über NHN im DHHN2016 Bezug.

Bei der Ermittlung der max. Höhenfestsetzung (Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß) wurde aufgrund der Nutzungsgrenze auf „beiden“ Gemeinbedarfsflächen der jeweilige Mittelwert der Geländehöhe berechnet.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ ergibt sich ein Mittelwert der Geländehöhe von 44.5 m über NHN im DHHN2016 und für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsport“ ein Wert von 44.1 m über NHN im DHHN2016. Unter Beachtung der Gebäudehöhen der näheren Umgebung soll eine max. Höhe von 12 m festgesetzt werden. Unter Beachtung der Bezugnahme auf das Höhennetz ergeben sich folgende Festlegungen:

- Gemeinbedarf „Schulsport“ = OK 56.1
- Gemeinbedarf „soziale Einrichtungen“ = 56.5

2.1 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der OK sind durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Aufzugschächten, etc.) bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten, die dem aktuellen Stand der Technik für gemeindliche Einrichtungen und Sportstätten entsprechen, ist bei der Höhenfestsetzung ein Puffer für technische Anlagen zu berücksichtigen.

#### 9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen /Stellplätze und Garagen

##### Bauweise

Eine Bauweise wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen, vor allem der Unterteilung der Nutzungsart, städtebaulich als nicht erforderlich angesehen.

Enthält der Bebauungsplan keine Festlegung, kann der Bauherr – selbstverständlich im Rahmen der sonstigen Festsetzungen – die Bauweise frei wählen.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich nach den Mindestmaßen der Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung zu den benachbarten Grundstücksgrenzen (3m). Lediglich die Baugrenze am Anton-Saefkow-Ring weist einen Abstand zur Geltungsbereichsgrenze von 6m auf.

Damit sollen die im nordwestlichen Geltungsbereich bestandenen straßenbegleitenden Bäume größtenteils erhalten bleiben. Die Bäume weisen eine geringe bis kaum vorhandene Schadstufe auf und sind als vital einzuschätzen. Weiterhin bilden die Bäume einen landschaftlich und naturschutzrechtlich wertvollen Beitrag zur Einbindung in die relativ dicht besiedelte und bereits großflächig versiegelte Umgebungsbebauung.

Um die zunehmenden klimatischen Auswirkungen auf innerstädtische, bereits hochgradig versiegelte, Flächen zu begrenzen bzw. abzumildern, wird im vorliegenden Fall dem Belang zum Erhalt der Straßenbäume aus städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht beigemessen als dem Belang der maximalen Grundstücksverwertung und Bebauungsfläche. Eine gesonderte Erhaltungsfestsetzung der einzelnen Bäume wird jedoch als nicht erforderlich erachtet.

#### Weitere Festsetzung zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

3.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnahme gilt auch für die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Zunächst dient die Festsetzung der Klarstellung, dass auch Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen zulässig sein sollen und auch notwendig sind.

Die BauNVO lässt für sämtliche Baugebiete die Errichtung von Nebenanlagen zu. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, so dass diese Regelung hier ohne explizite Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen ist aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen, weswegen der Gesetzgeber für alle Baugebiete eine allgemeine Zulässigkeit begründet hat. Dies trifft auch auf die Stellplätze und Garagen zu.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Flächengebietsabgrenzung, d. h. der äußere Rand der Gemeinbedarfsfläche, soll von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO freigehalten werden, um einen städtebaulichen Übergang zwischen den geplanten Nutzungen und den angrenzenden Grün- und Straßenverkehrsflächen zu schaffen. Diese Flächen können z. B. genutzt werden, um den Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen nachzukommen. Zuwegungen und Zufahrtswege sowie den Versorgungstechnischen Anlagen dienenden Nebenanlagen, welche für die Erschließung erforderlich sind und dem Genehmigungsvorbehalt des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahrens unterliegen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich und werden daher nicht ausgeschlossen.

Lediglich der Umfahrung von Baukörpern dienenden Wege sind hingegen nicht zulässig. Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen jeweils in einer Größe abgegrenzt, in der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ohne weiteres untergebracht werden können. Die ausgewiesenen Baufenster sind hierfür ausreichend bemessen.

#### 9.1.4 Straßenbegrenzungslinie

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und AC ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Zur Klarstellung, wie das Plangebiet erschlossen ist, ist die nordwestliche und südliche Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB & AC zugleich Straßenbegrenzungslinie.

#### 9.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

5.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Schulsport & soziale Einrichtungen) sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten, offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, versickerungsfähiger Pflasterbelag und ähnliches). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Pflicht gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen.

Durch die Festsetzung können die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemindert werden (naturschutzfachliche Belange).

Des Weiteren wird unter Beachtung der getroffenen Festsetzung der GRZ von 0,8 mit dem Grund und Boden im Innenbereich sparsam und schonend umgegangen (§ 1a Abs. 2 BauGB) und eine flächenmäßige Versiegelung vermieden. Wasser- und luftdurchlässige Aufbauten sind z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, versickerungsfähiger Pflasterbelag und ähnliches.

#### 9.1.6 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

6.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen oder nutzbare Fassaden der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

6.2 Die zu installierenden Photovoltaikmodule bzw. Solarwärmekollektoren sind auch auf den Dächern der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Mit der Verpflichtung Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu installieren soll der allgemeinen Verantwortung für den Klimaschutz und den Anforderungen zur Energiesicherung Rechnung getragen werden. Ziel ist es weiter, die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu sichern.

Von einer Festsetzung einer Mindestflächennutzung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dach- bzw. Fassadenflächen wird abgesehen, da der vorliegende Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und somit eine größtmögliche Flexibilität bei gleichzeitiger Verpflichtung sicherstellt.

9.1.7 Anpflanzung und Bindung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzungen:

7.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "soziale Einrichtungen" sind Dächer von dauerhaft zu errichtenden baulichen Anlagen in der Hauptnutzung mit einer Neigung bis zu 20° zu begrünen. Dabei sind die Dachflächen mit einer Erdschicht/Substratschicht von mindestens 15 cm zu überdecken. Dies gilt nicht für sich auf den Dachflächen befindlichen technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Ziel ist es, aus mikroklimatischer Sicht der starken Erwärmung der Gebäudekörper entgegenzuwirken, in dem eine ausreichend starke Vegetationsdecke auf dem Dach integriert wird. Diese soll mit ihrem Substrataufbau von mindestens 15 cm sicherstellen, dass auch eine Ansiedlung von Pflanzen (Gräser, Stauden) gelingt und damit eine Kaltluftproduktion in den warmen Monaten möglich ist. Da in begründeten Fällen (Nachweis ist dazu erbringen) auch technische Anlagen auf den Dächern notwendig sind, kann sich die Fläche der geforderten Dachbegrünung auch reduzieren. Mit dieser Maßgabe wird verhindert, dass technische Anlagen dann auf dem gewachsenen Boden installiert werden müssten und somit zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung beitragen würden. Dies würde wiederum zu einer erheblichen Belastung des Bodens führen und damit auch das Mikroklima negativ beeinflussen.

Die Reduzierung der begrüneten Dachfläche gilt auch für Belichtungsflächen. Sie gilt jedoch nicht für z.B. Photovoltaik oder Solaranlagen, da diese durchaus mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können.

Die Festsetzung ist nur innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ zu beachten. Für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Schulsport“ gilt dies nicht. Sporthallenkonstruktionen weisen i. d. R. erhöhte Anfälligkeiten gegenüber zusätzlichen Belastungen auf und erfordern höhere Ansprüche an die Statik. In dem Fall werden Forderungen zur Dachbegrünung (die zusätzlich zu PV-Modulen zu betrachten sind) als unverhältnismäßig angesehen.

Pflanzbindungen:

Im östlichen Geltungsbereich wird der dringenden Empfehlung des AFB nachgekommen und der vorzufindende Biotoptyp des Feldgehölzes frischer Standorte, gebietsfremde Arten mit Hilfe der Bindungsfestsetzung gesichert. Textliche Festsetzungen dazu sind nicht erforderlich, da durch die zeichnerische Festsetzung die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eindeutig bestimmt ist.

**9.2 Flächenbilanz**

Tab. 2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ludwigsfelde

Art der Fläche	Größe (gerundet)
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>13.293 m<sup>2</sup></b>

- <b>Zweckbestimmung „Schulsport“</b> GRZ 0,8 <i>Bindungsfestsetzung Erhalt von Bäumen, etc.</i>	<b>6.399 m<sup>2</sup></b> 5.119 m <sup>2</sup> 512 m <sup>2</sup>
- <b>Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“</b> GRZ 0,8	<b>6.894 m<sup>2</sup></b> 5.515 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>13.293m<sup>2</sup></b>

### III. Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

#### 10 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von öffentlichen Gebäuden in Form einer Sportstätte und von sozialen Einrichtungen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

#### 11 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser sowie Biotope infolge von Versiegelungen und Verlusten von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. wird dem Innenbereich der Stadt Ludwigsfelde zugeordnet.

Eine Beeinträchtigung auf das bestehende Landschafts- bzw. Ortsbild kann aufgrund der Festlegungen (z.B. Einzelhausbebauung, Anpflanzungen) des Bebauungsplanes nicht gänzlich ausgeschlossen werden (**Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**). Aufgrund der Festlegungen der GRZ i.V.m. den Baugrenzen können die bestehenden Gehölzstrukturen des Brunnenparks erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung sollte das Ziel verfolgt werden, dass bei entsprechender Baumfällung – unter Beachtung der Ausnahme der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming – die vorzunehmende Ersatzpflanzung weitestgehend im direkten Umfeld vorzusehen ist. Dies kann sodann zur Minderung der Beeinträchtigung beitragen. Insgesamt kommt es innerhalb des Bebauungsplanes zu Neuversiegelungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Boden/Fläche/Biotope** führt. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildung (**Schutzgut Wasser**) potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch eine geordnete und vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken gemindert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, zumal auch keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt sind. Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem „Boden“ des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg innerhalb von nicht retentionsrelevanten Böden. Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden für Niederschlagswasser versickerungsfähig ist.

Durch die Festlegungen hinsichtlich der Dachbegrünungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „soziale Zwecke“ können die Beeinträchtigungen des Kleinklimas (**Schutzgut Luft/Klima**) gemindert werden. Ziel ist es aus mikroklimatischer Sicht, der starken Erwärmung der Gebäudekörper entgegenzuwirken, in dem die, zum Teil, großflächigen Dachflächen, die sich stark aufheizen können, mit einem natürlichen Bewuchs versehen werden. Einer Dachbegrünung kommt zusätzlich zu Gute, dass damit gleichzeitig das Regenwasser zurückgehalten wird, was wiederum einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat. Durch die Festlegung dieser Grünverpflichtung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten. Für die Fläche

des Gemeinbedarfes mit Zweckbestimmung „Schulsport“ gelten diese Verpflichtungen nicht (hier für die Sporthalle = konstruktionsbedingt).

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Tierarten können nicht abgeleitet werden. Den Empfehlungen des Gutachtens für Brutvogelfauna wird nachgekommen und sind in der Ausführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Zauneidechsen konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

Es besteht somit kein Verdacht, dass wild lebende Tiere der besonders und/oder streng geschützten Arten vorkommen (**Schutzgut Tiere**).

## **12 Kulturelle Auswirkungen**

Eine Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist nicht gegeben (keine Belange betroffen).

## **13 Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden planerische Voraussetzungen zur Errichtung von Sportstätten geschaffen, welche auch für die breite Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Des Weiteren werden Flächen für soziale Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Insgesamt handelt es sich bei der planerischen Umsetzung um das gemeinschaftliche Wohl mit entsprechenden Synergieeffekten (Anwohner, Schüler, Vereine). Unter Berücksichtigung des stetigen Zuwachses neuer Bewohner, wird eine sinnvolle und soziale Entwicklung der Schullandschaft angestrebt, die einer familienfreundlichen Stadt in Brandenburg Rechnung trägt. Demnach werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport und Freizeit berücksichtigt. Erheblich soziale Auswirkungen können demnach nicht abgeleitet werden.

## **14 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen**

Negative Auswirkungen auf den Haushaltsplan liegen nicht vor. Die vorliegende Bebauungsplanung wurde bereits im Haushaltsplan berücksichtigt, sodass ausreichende finanzielle Mittel zum Abschluss des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.

## **15 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet kann über vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur erschlossen werden.

## IV. Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2022 im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.03.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 06.04.2023 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

### **Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB – Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 04.07.2023, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 26.07.2023 bis 08.09.2023 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.

Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.07.2023 im Amtsblatt Nr. 29 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 erfolgte mit dem Schreiben vom 25.07.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 08.09.2023 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

### **Abwägungsbeschluss**

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am ..... i. d. F. vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

**Ausfertigungsvermerk**

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... ausgefertigt.

**Bekanntmachungsvermerk**

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

**Rechtskraft**

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017):** Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 06.12.2022].

**Landesentwicklungsprogramm (2007)** der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

## **VI. Anlagen**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 30.11.2022, Seiten 17
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 10.05.2023, Seiten 80
- Baugrund-Gutachten, Stand 02.11.2022, Seiten 69