

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB  
des Bebauungsplanes Nr. 47  
„Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“  
der Stadt Ludwigsfelde  
Fassung vom 20.09.2024**



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

### Inhaltsangabe

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

## **1. Verfahrensablauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 21.03.2023 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 15.03.2023 im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 11.01.2024 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 24.01.2024 bis 28.02.2024 während folgender Zeiten

Montag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Dienstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Mittwoch von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Donnerstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 16.01.2024 im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 28.08.2024 bis 11.09.2024 während folgender Zeiten

Montag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Dienstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Mittwoch von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Donnerstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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 20.08.2024 im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 24.01.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 25.02.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

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

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte erneut mit dem Schreiben vom 28.08.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 11.09.2024 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 12.11.2024 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 12.11.2024 i. d. F. vom 24.09.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2024 gebilligt.

### **Ausfertigungsvermerk**

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 13.11.2024 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 19.11.2024 im Amtsblatt Nr. 50 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.

Die Satzung ist am 19.11.2024 in Kraft getreten.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat in ihrer Sitzung vom 31.08.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ (BV-21/1.196) gefasst. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

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

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

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erlangung von erstmaligem Baurecht für die eben genannten Nutzungen schaffen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

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

Im Ergebnis konnte folgendes festgestellt werden:

Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt speziell bei den Schutzgütern Boden, Grundwasser sowie Pflanzen und Tiere verbunden, die in ihren Auswirkungen mit entsprechenden Maßnahmen kompensiert werden können. Durch die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf geht Boden durch Neuversiegelung verloren. Der Verlust wird über Maßnahmen zur Verbesserung von Bodenfunktionen über ein angemessenes höheres Ersatzverhältnis außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert. Als Maßnahmen werden Umwandlungen von Acker in Extensivgrünfläche und Gehölzpflanzungen auf Grünland vorgesehen. Das Gleiche gilt sinngemäß auch für die betroffenen Biotop und das Grundwasser. Durch die Neuversiegelung kann das Niederschlagswasser, auf denen es anfällt, nicht mehr versickert werden. In der konkreten Ausführungsplanung ist mit dem Niederschlagswasser entsprechend umzugehen.

Des Weiteren geht ein Revier der Feldlerche durch die Planung verloren. Eine eingriffsnahe Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da aufgrund der Eigentümerstruktur zum einen keine kurzfristige Inanspruchnahme umliegender Acker-/Brachflächen möglich ist und zum anderen die Wald- und Siedlungsflächen im Süden und Osten des B-Planes nicht den Lebensansprüchen der Feldlerche gerecht werden.

Daher erfolgt ein Ersatz im selben Naturraum in Form einer Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland.

Im Umweltbericht können die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entnommen werden. Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung ist als Anlage beigefügt.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt.

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ beschreibt bzw. sieht folgende Maßnahmen vor:

##### Vermeidungsmaßnahmen

- VM1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

##### Ausgleichsmaßnahmen

- AM2: Entwicklung einer naturnahen Grünfläche
- AM3: Entwicklung eines Waldsaumes

##### Ersatzmaßnahmen

- EM4: Umwandlung Acker zu Extensivgrünland
- EM5: einseitige gewässer-begleitende Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- EM6: Ergänzung von Baum- und Gehölzpflanzung mit gebietsheimischen Gehölze entlang eine Weges
- EM7: Nachpflanzung von Großbäumen sowie Ergänzung mit Früchte tragenden Hecken
- EM8: Ergänzungspflanzung von Wildobstbäumen
- EM9: Umwandlung Acker zu Extensivgrünland

##### Maßnahme FCS 10: Schaffung eines Ersatzhabitates, Umwandlung Acker zu Extensivgrünland

Ziel: Kompensation des Verlustes der Ackerfläche als Habitat für Wiesenbrüter, insbesondere der Feldlerche

Die Maßnahme ersetzt das zerstörte Habitat an anderer Stelle.

Ausgangszustand: Die Maßnahmenfläche wird derzeit als Intensivacker genutzt.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (hier als Informationsveranstaltung 21.03.2023):

- Im Rahmen der Veranstaltung wurden zahlreiche Fragen gestellt und Hinweise durch die Anwesenden gegeben.
- Des Weiteren wurde in der Veranstaltung darauf aufmerksam gemacht, dass Stellungnahmen zum Vorentwurf noch schriftlich im Nachgang eingereicht werden können. Weitere Stellungnahmen gingen jedoch nicht ein.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung vom 24.01.2024 bis einschließlich 28.02.2024):

Insgesamt gingen zwei Stellungnahmen mit folgenden Einwendungen ein:

- Verkehrsgutachten vom 14.12.2022 veraltet,
- Zum Knotenpunkt 3 eintretende Lärmbelastung sowie die Schwierigkeiten beim Auf- und Abfahren von Grundstücken findet keine Berücksichtigung,
- Fehlende Erwähnung der Gefahrenlage für den Fahrradverkehr sowie Fußgänger,
- Schmale Zufahrt von der Potsdamer Straße auf die Ahrensdorfer Heide (Verkehrssicherheit),
- Vorhandener einseitiger Geh-/Radweg als Sicherheitsrisiko,
- Lärmbelästigung.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (erneute öffentliche Auslegung vom 28.08.2024 bis einschließlich 11. September 2024):

- Stellungnahmen sind während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nicht eingegangen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vom 29.03.2022 bis 29.04.2022)

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.
- Landesamt für Umwelt: Schalltechnisches Gutachten gefordert.
- Landkreis Teltow-Fläming:
  - Beachtung der „äußeren und inneren Erschließung“, danach ist es erforderlich ein Verkehrsgutachten zu erstellen
  - Naturschutz:  
Grundsätzliche Beachtung Umweltauswirkungen sowie die Erarbeitung des Umweltberichtes nach der Anlage des BauGB.  
Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung zu beachten und entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.  
Untersuchung der Artengruppen Brutvögel und Reptilien sowie in Grundzügen eine nachvollziehbare Betroffenheitsanalyse.
  - Beachtung des Gewässerrandstreifens (Graben entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze)
  - Nachweis der Löschwasserversorgung
- Untere Ortsbehörde: Betroffene Waldfläche (ca. 560 m<sup>2</sup>), diese sind im Bebauungsplan als Fläche für Wald festzusetzen. Die betroffenen Flächen sind nicht kompensierbare Waldfunktionen (nördlich und südöstlich des Plangebiets)
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Keine Bodendenkmale bekannt. Baudenkmale nicht vorhanden.
- Stadtwerke Ludwigsfelde: Keine Bedenken, jedoch Beachtung des Flächenbedarfs einer Trafostation von etwa 6x8m
- WARL: Der WARL weist darauf hin, dass aus der Weserstraße kommend eine Trinkwasserversorgungsleitung über das Flurstück Nr. 165, Flur 14, Gemarkung Ludwigsfelde führt bis zum Notteweg. Die Trinkwasserleitung wurde vor 1990 verlegt und nach 1990 erneuert. Die Trinkwasserleitung dient der Versorgung der Anlieger und der Druckstabilisierung im Bereich Weserstraße. Darstellung der Leitungstrasse
- WBV Nuthe-Nieplitz: Einhaltung des Unterhaltungsstreifens (5m) ab Böschungskante (Graben). Überprüfung des Niederschlagswassers und dessen Abführung (ggf. Regenentwässerungskonzept).

Insgesamt gingen von den Behörden 40 Stellungnahmen ein.

Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (vom 24.01.2024 bis 25.02.2024)

- Landesamt für Umwelt: Die TF Nr. 5.1-5.4 dienen dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den TF Nr. 5.1 und 5.4 wird zugestimmt.  
Die TF Nr. 5.2 und 5.3 setzen die Nutzungszeiten der geplanten Sportanlagen fest und sind gem. Schalltechnisches Gutachten essentiell für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten. Eine textliche Festsetzung von Betriebsabläufen und –zeiten ist jedoch nicht möglich. Es existiert keine Rechtsgrundlage gem. § 9 BauGB. TF Nr. 5.2 und 5.3 als Hinweis aufnehmen (Empfehlung).
- Landkreis Teltow-Fläming:
  - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 12.03.2024: Keine Einwendungen.  
Hinweise: Beachtung einer verkehrssicheren Erreichbarkeit, entsprechende Haltestellen bzw. Abstellanlagen
  - Naturschutz vom 28.03.2024:  
Maßnahme EM 5: Aufgrund des vermuteten Bibervorkommens wird empfohlen die gepflanzten Gehölze mit Drahtosen vor Verbiss durch den Biber zu schützen.  
Der Maßnahme EM 9 „Neuanlage einer Hecke – Poolmaßnahme INKOF BER M242“ (Fläche 3.990 m<sup>2</sup>) kann aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden.  
Aufnahme als Hinweis, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine nochmalige Untersuchung auf das Vorhandensein von Zauneidechsen durchzuführen ist.
  - Bauaufsichtsbehörde vom 15.02.2024:  
Ergänzungen von Bemaßungen
  - Festlegung eines Bezugspunktes für die Lärmschutzwand
  - Umwelt, Boden, Abfall vom 13.02.2024:  
Der Bereich oberhalb des südlichen Böschungskante des „Graben 024“ ist auf der gesamten Länge der Flurstücke 120 und 606 in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante von Bebauungen und Baumpflanzungen jeglicher Art (auch Einzäunungen) freizuhalten um die zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen zu ermöglichen bzw. nicht wesentlich zu erschweren. Die innerhalb dieses Arbeitsstreifens befindliche Verwaltung aus Bodenaushub, der vermutlich aus einer Grabenvertiefung vor dem Jahr 1990 stammt, ist zu entfernen.  
Die Zuwegung zum Arbeitsstreifen entlang des „Graben 024“ ist von der Straße „Zur Ahrensdorfer Heide“ aus in einer Breite von 5 Metern zu ermöglichen und bei Befestigung für eine Belastbarkeit von bis zu 22 Tonnen auszulegen.  
Die Errichtung einer Zaunanlage entlang der Südseite des „Graben 024“ ist nur in einem Abstand von 5 Meter ab der Böschungsoberkante zulässig. Dieses betrifft auch eine eventuelle Einzäunung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde entlang der Böschung.

Insgesamt gingen 53 Stellungnahmen ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB (vom 28.08.2024 bis 11.09.2024)

Insgesamt haben nochmals 49 TöB bzw. Behörden eine Stellungnahme abgegeben.

Wesentliche Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Plankonzeption führen könnten, sind nicht eingegangen.

Ludwigsfelde, 19.11.2024