


**Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“
der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen
der Stadt Ludwigsfelde**

Begründung

Stand: Entwurf, März 2026

Bearbeitung:

FIRU  – Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbh / Berliner Straße 10 / 13187 Berlin / Telefon: (030) 288775-0, Telefax: (030) 288775-29

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Planungsziel und Planungserfordernis.....	5
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
2	AUSGANGSSITUATION	8
2.1	Umgebung des Plangebiets.....	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten.....	8
2.2.1	Geologie und Boden	8
2.3	Realnutzung	8
2.4	Verkehrerschließung	8
2.4.1	ÖPNV.....	8
2.4.2	Rad- und Fußwege	9
2.5	Technische Erschließung.....	9
2.5.1	Strom	9
2.5.2	Wasser / Abwasser	9
2.5.3	Niederschlagswasser	10
2.5.4	Löschwasser.....	10
2.5.5	Gas	10
2.5.6	Fernwärme.....	10
2.5.7	Telekommunikation.....	10
2.6	Kampfmittelbelastung und Altlasten	10
2.7	Bau- und Bodendenkmale.....	11
2.8	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANUNGSBINDUNGEN	12
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	12
3.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	12
3.1.2	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	13
3.1.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).....	13
3.2	Flächennutzungsplan	14
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	15
3.4	Lärmaktionsplan.....	15
3.5	Sonstige Satzungen und Verordnungen.....	16
3.5.1	Stellplatzsatzung Ludwigfelde.....	16

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

3.5.2	Trinkwasserschutzgebiet Ludwigsfelde	16
3.6	Geltendes Planungsrecht	17
3.7	Benachbarte Bebauungspläne	18
4	PLANUNGSKONZEPT	19
4.1	Intention des Planes.....	19
4.2	Städtebauliches Nutzungskonzept.....	19
4.3	Erschließungskonzept	20
4.3.1	Löschwasserversorgung.....	20
4.3.2	Regenwasserentsorgung	20
4.4	Fachgutachten.....	21
5	PLANINHALT	22
5.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	22
5.1.1	Gewerbegebiet GE.....	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	23
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	23
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	24
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
5.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
5.5	Grünfestsetzungen.....	26
5.5.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
5.5.2	Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksfläche	27
5.6	Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie	27
5.7	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
5.8	Zufahrten	28
5.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)	29
5.9.1	Werbeanlagen	29
5.10	Geräuschkontingentierung	29
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	31
5.12	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	31
6	FLÄCHENBILANZ.....	33
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	34
7.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	34
7.2	Auswirkungen auf die bisherigen Eigentümer	34
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	34

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

7.3.1	Auswirkungen auf geschützte Arten	34
7.3.2	Schutzgüterbetrachtung.....	35
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	37
7.5	Auswirkungen auf Immissionen.....	38
7.6	Soziale Auswirkungen	38
7.7	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	38
7.8	Finanzielle Auswirkungen	39
7.8.1	Verfahrenskosten	39
7.8.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	39
7.8.3	Grunderwerb	39
8	ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	40
9	VERFAHREN	43
9.1	Aufstellungsbeschluss	43
9.2	Vorgezogene Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	43
9.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs 2 BauGB	43
9.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	43
10	RECHTSGRUNDLAGEN	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 57 (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025)	6
Abbildung 2: Geltungsbereich inkl. Flurstücke (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025)	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR (Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, 2019)	12
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 15. Änderung	14

1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsziel und Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ festgesetzte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ zu ändern. Ursprünglich war dort die Ansiedlung eines sogenannten Pietoriums (Krematorium mit angrenzender Trauerhalle“) vorgesehen. Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen und der nicht in Anspruch genommenen Realisierung der bisher vorgesehenen Nutzung erfolgt die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, da eine Beibehaltung dieser Sondergebietsfläche die städtebauliche Entwicklung und Flexibilität der Fläche in ihrer gegenwärtigen Ausprägung erheblich einschränkt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der westlich der Landesstraße L793 gelegenen Fläche als Technologiezentrum mit Fokus auf grüne Mobilität und Forschung beabsichtigt die Stadt Ludwigsfelde, das Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Damit soll auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen flexibel reagiert und eine Ergänzung zur Entwicklung des nahegelegenen Technologiezentrums geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung, das im bisherigen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (0,6 mitsamt sonstiger allgemein zulässiger Nebenanlagen gem. BauNVO) sowie einer zulässigen Bauhöhe von 69 m über NHN (ca. 25 m über Geländeoberkante) festgelegt ist, soll – auf die GRZ beschränkt – entsprechend angepasst werden. Die überbaubare Grundstücksfläche im künftigen Gewerbegebiet soll – in Anlehnung an die umliegenden Gewerbegebiete – eine GRZ von 0,8 erhalten.

Der neue Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte Nutzung des Areals.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des § 13 BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ wurde bereits ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich entsprechender Maßnahmen erarbeitet.

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine erneute Eingriffsbilanzierung sowie die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, auch im Hinblick auf die vorgesehene Erhöhung der GRZ. Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden – bezogen auf die grundsätzliche Einstufung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens – seitens der hierfür zuständigen Fachbehörde, der Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, keine Bedenken angemeldet und geäußert.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 57 (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025)

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, hat eine Größe von ca. 1,25 ha und liegt im Nordosten des Stadtgebiets Ludwigsfelde. Er umfasst die bislang rechtsverbindliche Baufläche des SO-Gebietes „Krematorium“ im Industriepark 4.0 An der Eichspitze Süd.

Die betreffende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ und liegt im Nordosten des Stadtgebiets Ludwigsfelde, Ortsteil Genshagen. Sie wird im Westen durch die L 793, im Osten durch öffentliche Grünflächen und im Norden durch Waldflächen begrenzt. Angrenzend befinden sich östlich die B 101 sowie der „Brandenburg Park“, weiter südlich das Gewerbegebiet „Am Birkengrund“ und weiter westlich der Industriepark Ost“. Nördlich schließt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Eichspitze Nord“ an.

Der Geltungsbereich des ca. 1,25 ha großen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Genshagen, Flur 003, die Flurstücke 667 (ehem. 418 tlw.), 10/8 (tlw.), 638, 641 (tlw.) sowie 532 (tlw.).

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen



Abbildung 2: Geltungsbereich inkl. Flurstücke (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2025)

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Umgebung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 liegt im Nordosten des Stadtgebiets Ludwigsfelde, in einem schon im Bestand gewerblich-industriell geprägten Stadtteil. Im Norden (Waldflächen), Osten (öffentliche Grünflächen) und Süden (Gewerbegebiet) wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Landesstraße L793 begrenzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet ist Teil der Großlandschaft „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“, es wird der Landschaft der Teltow-Platte direkt am Übergang zur Nuthe-Notte-Niederung zugeordnet. Die Teltow-Hochfläche ist im Plangebiet mit einem leichten Anstieg von West nach Ost geprägt. Die Teltow-Platte gehört zu den gehölz- und walddreichen ackergeprägten Kulturlandschaften und entwässert einerseits nach Westen zur Havel in die Nuthe, andererseits in Richtung Osten in die Dahme (Notte).

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Die Böden im Untersuchungsbereich bestehen aus schwach lehmigem Sand (Bodentyp Braun- und Fahlerden). Die Böden haben sich aus glazialen Sedimenten entwickelt mit einem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial von überwiegend 30-50 und verbreitet < 30.

Gemäß der Boden – Physikkarte des Landesamtes für Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) weisen die Böden eine sehr hohe Erosionsgefährdung gegenüber Wind auf. Die Böden weisen eine mittlere Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen auf. Durch regelmäßige Bewirtschaftung in den vergangenen Jahren, d.h. Verdichtung, Belüftung, Nährstoffzufuhr, Pflanzenschutzmittel u.a. Einflüsse wurde der Boden im Bereich der Ackerflächen anthropogen überformt.

2.3 Realnutzung

Das als Sondergebiet „Krematorium“ geplante Areal wurde nicht realisiert. Stattdessen besteht die Fläche derzeit als ungenutztes Brachland bzw. erfolgt eine regelmäßige Mahd. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll das Gebiet nun als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 793 angebunden. Über die L 793 und die B 101 ist über kurzen Weg die Autobahnanschlussstelle Ludwigsfelde-Ost und damit die Autobahn A 10 (Berliner Ring) zu erreichen.

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m die Landesstraße L 793.

2.4.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der nächste Regionalbahnhof ist der Haltepunkt Birkengrund, der westlich des Plangebiets an der Brandenburgischen Straße / Am Birkengrund liegt. Vor dem Hintergrund der hohen Zahl an Ein- und Auspendlern und einer

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

umwelt- und klimagerechten Mobilität, kommt dem Bahnhof Birkengrund innerhalb der Stadt künftig eine wichtige Funktion zu, welcher auch durch ein weiteres Bebauungsplanverfahren (Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“) mitsamt der 20. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) weiterentwickelt wird.

Ergänzend zum klassischen ÖPNV-Angebot wird der Bahnhof Birkengrund im Rahmen eines Pilotprojekts gezielt zu einem Mobilitätsknoten weiterentwickelt. Konkret stehen am Bahnhof Birkengrund zwei zentrale Mobilstationen zur Verfügung, an denen E-Scooter und Fahrräder ausgeliehen werden können. Diese verknüpfen schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr mit ergänzenden Sharing-Angeboten wie Fahrräder und E-Scooter und ermöglichen damit eine Weiterfahrt in das Gewerbegebiet „An der Eichspitze Süd“. Auch wird der Bahnhof Birkengrund im Rahmen des sich aktuell ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, zu einem Mobilitätsknotenpunkt aufgewertet, welcher die unterschiedlichen Verkehrsträger an einem Ort bündeln soll. Mit einem Satzungsbeschluss ist hier spätestens in Q4/2026 zu rechnen.

Eine Busanbindung besteht derzeit über die Haltestelle „Am Birkengrund“. Über die hier verkehrenden Buslinien 703, 710 und 720 (VTF) bestehen Anbindungen ins Zentrum Ludwigsfelde, zum Bahnhof Birkengrund, zum Bahnhof Großbeeren, zum S-Bahnhof Blankenfelde und nach Neubeeren.

2.4.2 Rad- und Fußwege

Das Plangebiet ist für Fußgänger und den Radverkehr erschlossen. Auf der östlichen Seite der L793 verläuft ein Geh- und Radweg durch das gesamte Plangebiet, der über den nördlichen Knotenpunkt mit der B 101 nach Osten in den Brandenburg Park führt. Vom Kreisverkehr in Richtung Osten verläuft südlich der Fahrbahn der Straße am Birkengrund ein Geh- und Radweg.

Vom Bahnhof „Birkengrund“ erfolgt die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr über die Straße „Am Birkengrund“ in östliche Richtung. Entlang der nördlichen Straßenseite steht ein durchgängiger Geh- und Radweg zur Verfügung, der bis zum Kreisverkehr führt. Von dort aus besteht Anschluss an den entlang der L 793 verlaufenden Geh- und Radweg auf der östlichen Straßenseite, über den das Plangebiet direkt erreicht wird. Die Entfernung zwischen Bahnhof und Plangebiet beträgt dabei ca. 1 km.

2.5 Technische Erschließung

2.5.1 Strom

Im Plangebiet befinden sich keine dem Gebiet dienenden Stromversorgungsanlagen. Das Plangebiet ist derzeit nur mittelspannungsseitig erschlossen. Die Erschließung mit Elektrizität durch die Versorgungsträger ist grundsätzlich möglich.

2.5.2 Wasser / Abwasser

Die Erschließung der umzuwandelnden GE-Flächen für die Trinkwasservers- und Schmutzwasserentsorgung ist grundsätzlich durch bestehende Leitungssysteme innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ gewährleistet.

2.5.3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet und dessen Randbereiche befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Anlagen der Niederschlagswassererfassung und -ableitung.

2.5.4 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) angegeben. Die erforderliche Löschwasserversorgung auf dem Baugrundstück erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

2.5.5 Gas

Im Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung, die sich ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befindet. Eine Betroffenheit der Baugrundstücke besteht somit nicht.

Die Gashochdruckleitung verläuft im Bereich der L 793 nördlich des Kreisverkehrs innerhalb des Geh- und Radweges östlich der Fahrbahn.

2.5.6 Fernwärme

Entlang der Straße „Am Birkengrund“ sowie im Bereich der Bundesstraße B 101 verläuft jedoch eine Fernwärmeleitung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Aufgrund dieser räumlichen Nähe bestehen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine mögliche Anbindung an das Fernwärmenetz. Nach Angaben des Versorgers können sowohl die Flächen des vorliegenden Plangebietes als auch die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete grundsätzlich mit Fernwärme versorgt werden.

2.5.7 Telekommunikation

Im Plangebiet liegen keine Telekommunikationsleitungen. Jedoch liegen südlich entlang der Straße Am Birkengrund Telekommunikationsleitungen. Eine Netzerweiterung ist grundsätzlich möglich.

2.6 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten die

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen. Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist im Bauantragsverfahren sicherzustellen bzw. darzustellen.

2.7 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Absatz 3 und 4 und § 12 Absatz 1 BbgDSchG ablieferungs-pflichtig.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsfelde als künftiger Eigentümer dieser Flächen – Grundbuchumschreibung ist derzeit noch im Verfahren – möchte die Flächen des im Plangebiet festgesetzten SO-Gebietes nunmehr in ein Gewerbegebiet umwandeln, um auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen flexibel reagieren zu können. Auch besteht die Absicht, die Flächen als Ergänzung zur Entwicklung des in unmittelbarer Nähe vorgesehenen Technologiezentrums zur Verfügung zu stellen.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder die Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP HR vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294) trat am 01. Juli 2019 in Kraft und ersetzt den seit dem 15. Mai 2009 geltenden LEP Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

In der zugehörigen Festlegungskarte ist Ludwigsfelde als Mittelzentrum dargestellt (Ziel 3.6) sowie als dem Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6) zugehörig, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

Die Entwicklung gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht geregelt oder begrenzt und braucht daher mit den Abgrenzungskriterien des Gestaltungsraums nicht abgeglichen werden. Gemäß Grundsatz G 2.2 ist die Entwicklung gewerblicher Flächen unter Beachtung der qualitativen Festlegungen wie dem Anschluss neuer an vorhandene Siedlungsflächen, der Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen sowie der Sicherung des Freiraumverbundes in der gesamten Hauptstadtregion möglich.

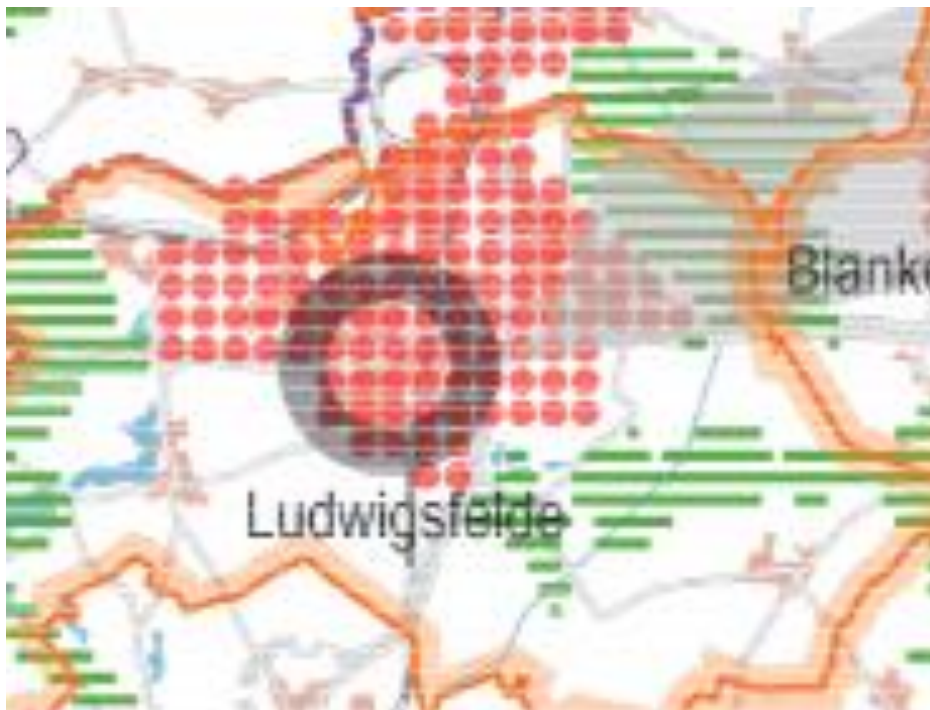


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR (Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, 2019)

3.1.2 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), 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 Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan 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 Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

Mit Beendigung der Frist werden nun alle eingegangenen Stellungnahmen sowohl der öffentlichen Stellen als auch der Bürger, Unternehmen, Vereine und Institutionen sowie der angrenzenden Planungsregionen zum Planentwurf durch die regionale Planungsstelle erfasst, fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.

In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 08. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) ist am 16.06.2006 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich im engeren Wirkungsbereich des Flughafens BER (G10 LEP FS).

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Ziel 3 des LEP FS beinhaltet eine Bauhöhenbeschränkung. Im Plangebiet ist eine Bauhöhenbeschränkung von 145,80 m ü. NHN zu beachten. Es ist vorgesehen, bei durchschnittlichen Geländehöhen von 44 m ü. NHN eine maximal 25 m hohe Bebauung zuzulassen. Das ergibt eine maximale Gebäudehöhe von 69 m ü. NHN, was deutlich unter der Bauhöhenbeschränkung von 145,80 m ü. NHN liegt.

Der Planung stehen damit keine Belange des LEP FS entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ludwigsfelde, 15. Änderung „An der Eichspitze Süd“ (Teilbereich B-Plan Nr. 45) vom 29.06.2021, ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 15. Änderung

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) heraus zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 15. Änderung, stellt die hier i. R. s. Fläche des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ dar. Eine Entwicklung aus dem aktuell rechtswirksamen FNP der Stadt Ludwigsfelde, 15. Änderung, ist demnach ohne ein weiteres entsprechendes Änderungsverfahren nicht möglich.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB ist jedoch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch vor der wirksamen Änderung des FNP's möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.05.2021, Nr. 18, wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Ludwigsfelde veröffentlicht; innerhalb dieses Aufstellungsverfahrens – vrst. Feststellungsbeschluss im 2. HJ 2027 – erfolgt die zeichnerische und planungsrechtliche Übernahme der mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, beabsichtigten Festsetzungen in den neu aufgestellten FNP der Stadt Ludwigsfelde.

Sollte der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet mit einer Darstellung der Flächen als gewerbliche Bauflächen nicht rechtzeitig abgeschlossen sein, prüft die Stadt, ob der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Für vorzeitige Bebauungspläne besteht die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) dient als strategisches Planungsinstrument für die nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt. Es bündelt und koordiniert verschiedene Planungen und Maßnahmen, um die Entwicklungsstrategie der Stadt auf ihre Stärken auszurichten. Ein solches Konzept ist auch Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln sowie der Wohnraumförderung. Die aktuelle Version des INSEK für die Stadt Ludwigsfelde wurde im Jahr 2017 erstellt und ist auf der offiziellen Website der Stadt einsehbar.

Das INSEK beinhaltet eine umfassende Bestandsaufnahme der aktuellen Situation Ludwigsfeldes, identifiziert Potenziale und Herausforderungen und formuliert darauf aufbauend fachübergreifende Ziele und Strategien für die zukünftige Stadtentwicklung. Zudem werden zentrale Vorhaben definiert und eine Umsetzungsstrategie entwickelt, die Prioritäten, Organisationsstrukturen und Methoden der Erfolgskontrolle festlegt.

In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung hebt das INSEK insbesondere den Bereich Eichspitze hervor, in dem sich das geplante Gewerbegebiet befindet. Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in Ludwigsfelde sind weitgehend ausgelastet, sodass größere Gewerbeflächenpotenziale nahezu ausschließlich in der Eichspitze zur Verfügung stehen.

3.4 Lärmaktionsplan

Mit dem Erlass der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49 EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm) sollen schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm verhindert, vorgebeugt oder gemindert werden. Die Erfassung von Lärmquellen sowie die Erarbeitung von Maßnahmen und Konzepten zur Lärminderung sind in Lärmaktionsplänen darzustellen. Diese sind alle 5 Jahre fortzuschreiben.

Die Stadt Ludwigsfelde hat bereits mehrere Fortschreibungen des Lärmaktionsplans durchgeführt. Mit dem Selbstbindungsbeschluss vom 24.09.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Ludwigsfelde die 4. Fortschreibung des Lärmaktionsplans der Stadt Ludwigsfelde beschlossen. Das Hauptziel der Lärmaktionsplanung ist es, „schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern“.

Die Stadt Ludwigsfelde ist im gesamten Gemeindegebiet durch Lärmbelastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr betroffen. Die Hauptlärmquellen sind die BAB A 10, die Bundesstraße 101 und die beiden Eisenbahnstrecken. Zusätzlich haben sich verschiedene Industrie- und Gewerbegebiete angesiedelt. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zur Geräuschkontingentierung wurden erhebliche Überschreitungen tags und nachts der TA Lärm in den angrenzenden Gebieten festgestellt. Somit ist für weitere Ausweisungen von Industrie- und Gewerbegebieten die Einhaltung der Geräuschkontingente zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Lärmbelastung der umgebenden Nutzung, ist für das Plangebiet eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen.

3.5 Sonstige Satzungen und Verordnungen

3.5.1 Stellplatzsatzung Ludwigsfelde

Bei der weiteren Planung ist die Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Fahrzeuge aller Art und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung), 1. Änderung, i.d.F. vom 20.03.2024 zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen sowie sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen ausreichend Stellplätze für Pkw, Lkw oder „Einspurige Fahrzeuge“ (z.B. Motorräder, Fahrräder) hergestellt werden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck geeignet und rechtlich gesichert ist. Die rechtliche Sicherung ist nach Anwendung des § 49 Brandenburgische Bauordnung zu gewährleisten.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gem. § 2 Abs. 1 nach den in der Anlage zur Stellplatzsatzung festgelegten Richtzahlen zu ermitteln. Für den Bebauungsplan sind die unter „9 Gewerbliche Anlagen“ genannten Richtzahlen relevant.

3.5.2 Trinkwasserschutzgebiet Ludwigsfelde

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde, das zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL) und der ENRO Ludwigsfelde Energie GmbH mit Verordnung vom 01.10.2002 (GVBl.II/02, [Nr. 28], S. 602) festgesetzt wurde.

Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in den Fassungsbereich (Zone I), die engere Schutzzone (Zone II) und in die weitere Schutzzone (Zone III). Die Zone III unterteilt sich in die Zone III A und III B. Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B.

In § 4 „Schutz der Zone III B“ wird geregelt, was innerhalb der Zone III B verboten ist. Dabei ist folgendes für die Bebauungsplanung mit dem Ziel der Festsetzung einer industriell-gewerblichen Nutzung relevant:

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Verboten ist u.a.:

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,
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.

Die Schutzwürdigkeit des Grundwasservorkommens ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gegeben und muss weiterhin gesichert werden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplante industriell-gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich zu vermeiden.

3.6 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ vor. Dieser wurde gemäß § 10 BauGB am 22.06.2021 in der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde als Satzung beschlossen und ist mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde am 29.06.2021 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ ist eine Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ festgesetzt.

3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans wird vollständig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ umgrenzt. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig und regelt die städtebauliche Ordnung für die umliegenden Flächen.

Die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 umfassen überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie öffentliche Grünflächen und Waldflächen.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Intention des Planes

Die Intention des Bebauungsplans Nr. 57 für das Gebiet „An der Eichspitze Süd“ in Ludwigsfelde, OT Genshagen, besteht in der Umwidmung eines bestehenden Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ in ein Gewerbegebiet.

Hintergrund dieser Änderung ist die Anpassung an geänderte städtebauliche Planungen der Stadt Ludwigsfelde. Insbesondere soll die Fläche als Ergänzung zur Entwicklung des nahegelegenen Technologiezentrums (GE 1 im Bebauungsplan Nr. 45, westliche der L793) mit Schwerpunkt auf grüne Mobilität und Forschung genutzt werden.

Die ursprünglich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ ausgewiesene Fläche soll in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, um der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden. Die geplante Nutzung für ein Pietorium (Krematorium mit Trauerhalle) entfällt zugunsten einer flexibleren Entwicklung, die sich in das städtebauliche Konzept der Stadt Ludwigsfelde einfügt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (bzw. 0,6 unter Beachtung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 50 von Hundert) auf 0,8 an die umliegenden Gewerbegebiete angepasst. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ziel ist es, das Gebiet als Ergänzung zum geplanten Technologiezentrum mit Fokus auf grüne Mobilität und Forschung zu nutzen.

4.2 Städtebauliches Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt, um eine flächeneffiziente Bebauung zu ermöglichen, wie sie auch in den angrenzenden Gewerbegebieten vorzufinden ist. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne, sodass eine harmonische Einbindung in die vorhandene städtebauliche Struktur erfolgt. Der Geltungsbereich wurde überdies nach Süden bis zur nördlichen Grenze der Flurstücke 639 und 640 erweitert, um die Entstehung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die Fläche – südlich angrenzend an den Geltungsbereich des hier i.R.s. Bebauungsplans (bestehend aus den Flurstücken 639, 640 und 642) wurde bereits als Grundstückseinheit veräußert.

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits gewerblich geprägten Umfeld. Es ist umgeben von bestehenden Industrie- und Gewerbestandorten, wie dem Gewerbegebiet „Am Birkengrund“, dem „Industriepark Ost“ sowie dem „Brandenburg Park“. Durch diese Lage fügt sich die geplante Nutzung in die vorhandene städtebauliche Struktur ein.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Landesstraße L793, die an das übergeordnete Verkehrsnetz (B101 / A10) angebunden ist. Die verkehrliche Anbindung ermöglicht einen leistungsfähigen Zu- und Abfluss des Wirtschaftsverkehrs, ohne dass zusätzliche infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich sind. Ergänzend dazu ist das Plangebiet durch ÖPNV- sowie Rad- und Fußwegeverbindungen gut erreichbar.

Die städtebauliche Neuordnung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der strategischen Entwicklungsziele der Stadt Ludwigsfelde, insbesondere in Bezug auf die Nutzung von Flächenreserven im Bereich der Eichspitze.

4.3 Erschließungskonzept

4.3.1 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet kann keine Löschwasserversorgung über die angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen sichergestellt werden bzw. es stehen keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung.

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 wurde durch das Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming (Dezernat III) eine Stellungnahme zur Löschwasserversorgung abgegeben. Demnach ist für die betreffenden Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden anzusetzen. Für Sondergebiete mit geringerer baulicher Dichte kann ein entsprechend reduzierter Löschwasserbedarf zugrunde gelegt werden.

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird im Rahmen der konkreten Projektplanung durch den Treuhänder der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Eichspitze“ in Abstimmung mit den zuständigen Behörden baulich realisiert und sichergestellt. Die Sicherstellung ist im nachgelagerten Bauantragsverfahren nachzuweisen und ist vorliegend nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.3.2 Regenwasserentsorgung

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) zu versickern, soweit es nicht verunreinigt ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann vorgesehen werden, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zur Versickerung zu bringen ist. Dabei ist frühzeitig zu untersuchen, inwieweit natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswasser entgegenstehen. Die Art und Weise der Versickerung lässt das BbgWG offen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 45 wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, Aussagen zu den Baugrundverhältnissen und der daraus resultierenden Bebaubarkeit und der Versickerungsfähigkeit zu treffen. Hierzu wurden auf der Untersuchungsfläche insgesamt 6 Rammkernsondierungen zur Erkundung des Baugrundes niedergebracht. Es wurde eine gleichmäßige Verteilung der Sondierungspunkte sowie die Lage einer zukünftigen Bebauung bzw. die Lage der geplanten Erschließungsstraßen weitestgehend berücksichtigt.

Die Sondierungsarbeiten fanden am 03. April 2009 statt. Die Voruntersuchungen haben bisher gezeigt, dass allgemein von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen ist. Die Versickerungsmöglichkeiten am Standort sind aufgrund der oberflächennah auftretenden bindigen Böden als eingeschränkt zu bewerten. Erst ab 1,60 bis 3,90 m stehen sickerfähige Böden (SE/SU) zur Verfügung.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist aus ökologischen Gründen (Anreicherung des Grundwassers, Lebensgrundlage für Pflanzen, klimatische Funktion in Folge der Verdunstung usw.) anzustreben. Auch ist zu beachten, dass das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzbereiches Ludwigfelde liegt.

Gemäß dieser Verordnung:

- das Versickern oder Versenken von Abwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone,

- das Errichten oder Erweitern von Sickerschächten zum Versickern des auf versiegelten Flächen wie Dach- oder Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Im Plangebiet fällt Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem Baugrundstück an.

4.4 Fachgutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob durch die Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden. Die im Jahr 2023 durchgeführten Kartierungen auf den südlich gelegenen Flurstücken 639, 642 und 640 ergaben keine Nachweise der streng geschützten Zauneidechse oder anderer Reptilien. Laut dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ (2021) wurden im Plangebiet keine Nachweise von Zauneidechsen erbracht. Allerdings wurden 2023 in dem im Norden der in Rede stehenden Teilfläche gelegenen Übergangsbereich zu den dortigen Gehölzen und an den Böschungen entlang der B101 zahlreiche Alttiere und subadulte Zauneidechsen nachgewiesen. Für die ausführliche Begründung wird auf Kapitel 7.3.1 verwiesen.

5 PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.1.1 Gewerbegebiet GE

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festgelegt. Hier soll vorwiegend die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zugelassen werden.

TF 1 Im Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung GE gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung dient der klaren Regelung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets (GE). Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an den Vorgaben des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den angrenzenden Zulässigkeiten des Bebauungsplans Nr. 45.

Die Stadt Ludwigsfelde verfolgt die grundsätzliche Absicht, notwendige Voraussetzungen zur Sicherung und zur Entwicklung neuer Standorte und Flächen für flächenintensive Betriebe und Produktionsstandorte zu schaffen. Die allgemein zulässigen Nutzungen unterstützen die gewerbliche Prägung des Gebiets und gewährleisten eine geordnete Entwicklung mit wirtschaftlichem Schwerpunkt.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind so gewählt, dass sie das Gewerbegebiet funktional ergänzen, ohne dessen Charakter zu beeinträchtigen.

Es ist nicht Ziel der Stadt Ludwigsfelde, in den Gewerbegebieten Einzelhandel anzusiedeln, sondern diesen im Hinblick auf die angestrebte Funktionsstärkung und Entwicklung der Innenstadt dort hinzuweisen. Daher sollen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO generell ausgeschlossen werden. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebiets wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Gewerbebetrieben dienen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO bleibt gewahrt.

Maßgeblich für diese Festsetzung ist der Mangel an verfügbaren großen zusammenhängenden Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsfelde. Ziel ist es, die Flächen der Gewerbegebiete im Plangebiet für gewerbliche Nutzungen und produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe freizuhalten, die sonst an anderen Stellen im Stadtgebiet zu Lärmschutzkonflikten mit bestehenden, schutzbedürftigen, Nutzungen führt.

Der Ausschluss von Einzelhandel nimmt den klassischen Kiosk aus. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass ein Kiosk den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Ein Kiosk ist ein besonders kleiner, deutlich unter 100 m² großer Einzelhandelsbetrieb. Er verfügt nur über ein begrenztes Warenangebot und deckt vornehmlich nur einen beschränkten, kurzfristigen Bedarf. Er besitzt, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels angeht, nur marginale städtebauliche Bedeutung.

Der genannte kurzfristige Bedarf wird vor allem für die Beschäftigten der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe gesehen, um sich in den Pausenzeiten oder auf dem Weg zur oder von der Arbeitsstätte in fußläufiger Entfernung versorgen können, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die sich ansiedelnden Betriebe regelmäßig eine Versorgung der Beschäftigten z.B. über eine Betriebskantine anbieten. Aus diesen Gründen können Kioske für Waren des täglichen Bedarfs ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzung geht konform mit den Grundsätzen 2.2 und 4.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR.

Da es vorrangiges Ziel der Stadt Ludwigsfelde ist, das Plangebiet als gewerblich-industriellen Produktionsstandort zu entwickeln, sollen ferner die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da sie nicht mit dieser Zielstellung vereinbar sind. Diese Nutzungen sind zudem nicht auf großflächige Standorte angewiesen und können auch in anderen Baugebieten der Stadt einen Standort finden, z.B. in der Innenstadt. Vergnügungsstätten jeglicher Art können zudem städtebaulich negative Auswirkungen (Abwanderung, Leerstand, Trading-Down-Effekte usw.) nach sich ziehen, was zu vermeidbaren Interessenskonflikten innerhalb des Plangebiets und darüber hinaus führen kann. Vergnügungsstätten sollen daher im gesamten Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Gewerbegebiets ist eine GRZ von max. 0,8 zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbe- und Industriegebieten durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Im Hinblick auf eine gewerblich-industrielle Nutzung soll eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 gilt als maximal zulässige Grundfläche.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

TF 2 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Begründung:

Durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird sichergestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) auch nicht in geringfügigem Ausmaß überschritten werden darf.

Im Rahmen der Flächenbilanz ist – im Vergleich zur aktuell bestehenden Flächenbilanzierung als SO im B-Plan Nr. 45 – eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 1.900 m² zulässig.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

TF 3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als OK 69 m ü. NHN festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begründung:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern gem. Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Da für den größten Teil des Plangebiets die Geländehöhe bei ca. 45 m ü. NHN liegt, kann dieser Wert als Orientierungspunkt zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe in Ansatz gebracht werden. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen soll damit als OK 69 ü. NHN festgesetzt werden. Damit werden Gebäudehöhen von rd. 24 m Oberkante über Gelände zugelassen. Es wird einer einheitlichen Gebäudeoberkante bzw. Dachlinie der Vorzug gegeben, was durchgehende Dachlandschaften ermöglicht. Das Maß der Gebäudehöhe orientiert sich an der Regelung in den benachbarten Gewerbegebieten „An der Eichspitze Süd“ sowie „An der Eichspitze Nord“.

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik überschritten werden.

TF 4 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf max. 10 % der Grundfläche um bis zu 3 m durch betriebsnotwendige Schornsteinanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung, Silo- und Tankanlagen, Lüftungsanlagen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist regelmäßig mit technischen Aufbauten wie z.B. Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsüberfahrten, Oberlichtern, etc. zu rechnen. Im Gewerbegebiet sollen technische Anlagen auf dem Dach die zulässige Gebäudehöhe auf max. 10 % der Grundfläche um 3 m überschreiten dürfen. Die geplante Festsetzung gewährleistet die Zulässigkeit unter den genannten Voraussetzungen, da sie für die Funktionsfähigkeit erforderlich sind. Durch diese Beschränkung und die Beschränkung der Überschreitung auf maximal 3 m wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten keine dominierende städtebauliche Wirkung erzielen können. Gleichzeitig stellt die Festsetzung sicher, dass technisch notwendige Dachaufbauten eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen in der Höhe nicht verhindert.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgelegt und der Planzeichnung zu entnehmen. Die GRZ ist einzuhalten.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine eingeschränkte Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt. Dies dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Baufenster ist nach Süden hin offen gehalten, um eine direkte städtebauliche Anbindung an das angrenzende Gewerbegebiet des umliegenden Bebauungsplans Nr. 45 zu ermöglichen. Dadurch wird eine funktionale und gestalterische Verschmelzung der Nutzungen beider Plangebiete gewährleistet und eine städtebauliche Bruchkante vermieden. Die Baugrenze nach Norden hin beträgt 13 m. Dies dient dazu, einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Wald zu schaffen. Gleichzeitig wird damit ein Ausgleich für die entfallene Pflanzfläche zwischen dem ehemals als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Bereich und dem Gewerbegebiet GE 2 im Bebauungsplan Nr. 45 erreicht. Durch den Abstand kann eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung erfolgen, die sowohl städtebauliche als auch ökologische Aspekte berücksichtigt.

TF 5 Im Gewerbegebiet GE sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze darf nicht mit Stellplätzen, Garagen oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bebaut werden. Dies soll einen städtebaulich ansprechenden Übergang zu den angrenzenden Grün- und Straßenflächen schaffen. Erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zur Erschließung sind in diesem Bereich jedoch erlaubt, da sie baurechtlich genehmigt werden können und notwendig sind. Betriebsstraßen oder -wege, die lediglich der Umfahrung des Gebiets dienen, sind hingegen in der nicht überbaubaren Fläche unzulässig. Die Baugrenzen sind so gesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend Platz für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen besteht.

5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan soll keine Bauweise festgesetzt werden, da dafür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Den zukünftigen Unternehmensansiedlungen soll die Möglichkeit gegeben werden, sich mit den Gebäudeanordnungen an den jeweils betrieblichen Anforderungen zu orientieren. Dabei sind die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), insbesondere zu den erforderlichen Abstandsflächen (§ 6 BbgBO) zu berücksichtigen. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

5.5 Grünfestsetzungen

5.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 6 Im Gewerbegebiet GE ist pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF 7 können angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 7 Im Gewerbegebiet GE sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Für das Gewerbegebiet GE wird durch die Planung eine großflächige Versiegelung ermöglicht. Vor diesem Hintergrund soll aus städtebaulichen und ökologischen / klimatischen Gründen eine Mindestbegrünung der Grundstücke festgesetzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Ergänzend zu dieser Regelung der BbgBO soll eine flexibel anzuordnende Bepflanzung des Grundstücks mit Bäumen sowie eine gliedernde Baumbepflanzung ebenerdiger Stellplatzflächen festgesetzt werden.

Da den Unternehmen Flexibilität zur Umsetzung einer betrieblich sinnvollen Grundstücksgestaltung zugestanden werden soll, werden die Baumfestsetzungen auf den Grundstücken nicht verortet, sondern nur die erforderliche Anzahl an Baumpflanzungen bezogen auf die Grundstücksfläche festgesetzt. Auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume bezogen auf die Grundstücksgröße gemäß TF 6 können die erforderlichen Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze gemäß TF 6 angerechnet werden. Sollte die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß TF 7 die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß TF 6 überschreiten, sind nur die Bäume gemäß TF 7 zu pflanzen.

Pflanzliste A:

<i>Sträucher (bis 3 m)</i>	
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cytisus scoparius	Besenginster

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Prunus spinosa	Schwarzdorn
<i>Sträucher 3-7 m</i>	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Bäume bis 15 m (III. Wuchsklasse)</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche

5.5.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksfläche

TF 8 Im Gewerbegebiet GE sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Gemäß textlicher Festsetzung 8 sind im Plangebiet die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten. Die Festsetzung sichert in den Baugebieten einen Mindestgrünanteil auf den Baugrundstücken, auf denen ein hoher Versiegelungsanteil zugelassen wird. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird klargestellt, dass flächenhafte Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen hier nicht als gärtnerische Anlage zu verwenden sind. Vielmehr ist hier eine gärtnerische Gestaltung durch Bepflanzung, die zur Einbindung der möglichen Gewerbebauten in die umgebende Landschaft beiträgt, anzuwenden. Die Festsetzung dient der Integration der Baugebiete in die Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- und Ortsbild. Die begrünten Flächen wirken sich positiv auf das Mikroklima und die Staubbildung aus und sind damit eingriffsminimierend.

5.6 Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie

TF 9 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung dient der Förderung erneuerbarer Energien und der Reduzierung der CO₂-Emissionen im gesamten Plangebiet. Durch die verpflichtende Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (Solarmindestfläche) wird eine nachhaltige Energieerzeugung sichergestellt und der Anteil regenerativer Stromerzeugung erhöht. Dies trägt zur Umsetzung der Klimaschutzziele sowie zur Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern bei.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Als nutzbare Dachflächen gelten dabei grundsätzlich alle Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Installation von Photovoltaikmodulen geeignet sind. Nicht als nutzbar anzurechnen sind insbesondere durch technische oder funktionale Aufbauten belegte Bereiche, wie z. B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Schornsteine, Lüftungs- und Klimageräte, sonstige technische Aufbauten, Wartungsflächen, erforderliche Abstandsflächen sowie Bereiche mit brandschutzrechtlichen Einschränkungen.

TF 10 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energien, indem auch Solarwärmekollektoren auf die geforderte Solarmindestfläche angerechnet werden können. Dadurch wird sowohl die solare Stromerzeugung als auch die Nutzung solarer Wärme gefördert, was zur Reduzierung fossiler Energiequellen beiträgt.

5.7 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird folgende öffentliche Straßenverkehrsfläche im Sinne des BauGB bestandsorientiert festgesetzt:

- In Nord-Süd-Richtung verläuft die Landesstraße L 793, die bereits ausgebaut wurde. Die L 793 wird in ihrem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.8 Zufahrten

TF 11 In der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von einer Grundstückszufahrt zum Gewerbegebiet GE mit bis zu 15 m Breite zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Erschließung der Grundstücke soll über eine Grundstückszufahrt erfolgen, die an die L 793 angebunden wird. Da die Gewährleistung von Verkehrsfluss und -sicherheit der Landesstraße eine übergeordnete Priorität genießen, ist die Anzahl der an die L 793 anschließenden Grundstückszufahrten grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Grundstückszufahrten an Landesstraßen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, dies betrifft die Erschließung des Baugebiets an der L 793.

Für das GE ist eine Zufahrt von der L 793 erforderlich. Hierfür ist eine Querung der Grünfläche mit vorhandenen Alleebäumen, die als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der B 101 gepflanzt wurden, nicht zu vermeiden. Diese in der L 793 nördlich der Straße am Birkengrund liegende Zufahrt ist für einfahrende und ausfahrende Fahrzeuge ausschließlich als Rechtsabbieger umzusetzen. Die hierfür notwendigen Wendemöglichkeiten bestehen in Form der Kreisverkehre L 793 / Am Birkengrund sowie L 793 / B 101. Die Beschränkung dieser Zufahrtsmöglichkeit ergibt sich aus dem vorhanden

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Straßenquerschnitt in diesem Abschnitt der L 793, in dem kein Linksabbiegestreifen untergebracht werden kann. Diese Beschränkungen der Erschließung des Baugebiets werden als Hinweis auf dem Plan übernommen.

Da beidseits der L 793 Ausgleichsflächen mit Baumreihen verlaufen und diese bestandsorientiert als öffentliche Grünflächen übernommen werden, gleichzeitig aber eine notwendige Zufahrt in das GE möglich sein soll, wird auf deren Zulässigkeit im Bebauungsplan zusätzlich zur textlichen Festsetzung 11 hingewiesen. Es wird von einer erforderlichen Zufahrtsbreite von bis zu 15 m ausgegangen.

Mit der Zufahrt von der L 793 in das GE sind Fällungen von einzelnen Alleebäumen unvermeidlich, da diese etwa in einem Abstand von 10 m zueinanderstehen. Bei entsprechender Anordnung der Zufahrt ist mit der Fällung eines bzw. max. von zwei Alleebäumen der Zufahrt auszugehen. Aufgrund des Schutzstatus der Alleebäume gemäß § 17 BbgBNatSchAG Abs. 1 ist für eine beabsichtigte Fällung eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Bäume, die nicht unter den Alleeschutz fallen, sind gemäß Baumschutzverordnung Teltow-Fläming auszugleichen (siehe Anlage 1 zur BaumSchVO TF). Für diese Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 7 der Baumschutzverordnung zu stellen. Betroffene Alleebäume sind durch Neupflanzungen von Alleebäumen im Kompensationsverhältnis von 1:3 zu ersetzen. Dabei ist eine Pflanzung in Bestandslücken bestehender Alleen zulässig. Die Ausgleichsstandorte sind mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

5.9.1 Werbeanlagen

TF 12 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² und einer Höhe von max. 4 m über Oberkante des Gebäudes. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die mit der Fassade verbunden sind und nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Werbeanlagen dienen u.a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung des Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Aufgrund des Störpotenzials (Lichtimmissionen) auf den Betrachter und / oder Verkehrsteilnehmer sollen außerdem Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen für Werbeanlagen unzulässig sein, um die Sicherheit des Verkehrs auf der entlang des Plangebiets verlaufenden Landesstraße L793 zu gewährleisten.

5.10 Geräuschkontingentierung

TF 13 Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ von 60 dB am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und 50 dB in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Die textliche Festsetzung TF 13 ist zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zum Schutz vor umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und damit seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich. Damit wird im Plangebiet und an den umliegenden Immissionsorten die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte gewährleistet.

Im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ erstellt, deren Gegenstand der Schutz der im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen vor Geräuschemissionen ist, die von Anlagen im Sinne des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgehen, die den schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm unterliegen. Zur Anwendung kam das Planungsinstrument der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691.

Die für das Stadtgebiet Ludwigsfelde erarbeitete Geräuschkontingentierung aus dem Jahr 2016, welche obzwar nicht beschlossen, so jedoch als Grundlage zur schalltechnischen Betrachtung und Erstellung jeglicher Bebauungspläne mit gewerblichem Gebietsbezug dient, gibt den Rahmen vor, in dem sich künftige Nutzungen im Plangebiet einfügen müssen. Für die Fläche GE bedeutet dies, dass als Zielwerte der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 nicht die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Verfügung stehen, sondern nur anteilige Richtwerte, bei deren Festlegung die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen ist, die von (auch durch Bebauungspläne festgesetzten) Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb des Plangebiets ausgeht.

Unter dieser Voraussetzung ergeben sich für das Gewerbegebiet GE Emissionskontingente von 60 dB(A) am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr). Tagsüber bedingt dies keine relevanten Einschränkungen gewerbegebietstypischer Nutzungen, die dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechen. Die Ausdehnung des Betriebs in die Nachtzeit erfordert hingegen eine sorgfältige Planung, welche die Belange des Schallimmissionsschutzes einbezieht.

Die ermittelten Emissionskontingente stellen sicher, dass die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung (B-Plan Nr. 57) und Vorbelastung (B-Plan Nr. 45 und alle übrigen, festgesetzten, Gewerbe- und Industrieflächen) die bisherigen Zielwerte der Geräuschkontingentierung weiterhin einhält.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente fügt sich der Bebauungsplan gemäß fachgutachterlicher Einschätzung schlüssig in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Ludwigsfelde ein, das auf eine Geräuschkontingentierung für Gewerbe- und Industrieflächen ausgerichtet ist. Die Entwicklung des Gebiets ist unter den festgelegten Kontingenten als schalltechnisch verträglich zu bewerten, da keine wesentliche Beeinträchtigung angrenzender Wohnbereiche zu erwarten ist.

¹ Schalltechnischer Bericht Nr. 418212-01.01 zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ der Stadt Ludwigsfelde, Ortsteil Genshagen, Kötter Consulting Engineers, 23.07.2019

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

TF 14 Im Gewerbegebiet GE müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Büroräumen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) von mindestens 38 dB aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, im Bereich des GE einen ausreichenden baulichen Schallschutz gegenüber den vorhandenen Verkehrslärmquellen sicherzustellen. Hierfür wird ein Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens 38 dB festgelegt. Auf diese Weise kann bei einem Außenlärmpegel von über 65 dB(A) ein innenräumlicher Richtwert von 35 dB(A) für Büronutzungen am Tag eingehalten werden. Grundlage für diese Maßnahme ist die bestehende Vorbelastung durch die westlich verlaufende Bahnstrecke, die östlich gelegene Bundesstraße B 101 sowie die südlich angrenzende Autobahn A 10. Das nach DIN 4109 erforderliche Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$) gilt für alle Außenbauteile (d.h. auch für Türen und Fenster), einschließlich von Dächern, die für die Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde und ist Bestandteil der Schutzzone III B.

5.12 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Einsichtnahme in die DIN-NORMEN

Die DIN 45691 ist bei der Stadt Ludwigsfelde zu den Öffnungszeiten einsehbar.

Abfallentsorgungssatzung des SBAZV

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend den Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen. Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen.

Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 24.09.2024, die am 02.10.2024 in Kraft getreten ist.

Beschränkung der Zufahrt an der Landesstraße L 793

Für das Gewerbegebiet GE ist die Erschließung von der L 793 aus durch die Errichtung einer Zufahrt innerhalb der öffentlichen Grünfläche möglich. Diese Zufahrt ist sowohl in ein- als auch ausfahrender Richtung ausschließlich als Rechtsabbieger zulässig.

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

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Die ausgewiesene Maßnahmenfläche ist eine nachrichtliche Übernahme einer Ausgleichsmaßnahme i.V.m. mit der Erstellung der B 101. Erforderliche Eingriffe werden hiermit mit einem Kompensationsfaktor 1:3 bewertet.

Bauzeitenregelung

Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, ungeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.

Die Baufeldfreimachung und die Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten – auch bezüglich des Eichhörnchens – erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

6 FLÄCHENBILANZ

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“

Stadt: Ludwigsfelde

Landkreis: Teltow-Fläming

	Neuplanung	Bauflächen in ha gem. GRZ	Baufenster
Geltungsbereich	1,39		
Gewerbegebiet	1,21	0,97	1,02
Grünfläche	0,09		
<i>davon Maßnahmenfläche</i>	0,09		
Straßenverkehrsfläche	0,09		
Summen (ha)	1,39	0,97	1,02

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Umwidmung der bestehenden Sondergebietsfläche in eine Gewerbefläche im Plangebiet im Ortsteil Genshagen der Stadt Ludwigsfelde führt zu einer strukturellen Anpassung innerhalb des bereits durch Industrie- und Gewerbenutzung geprägten Umfeldes. Die geplante gewerbliche Nutzung fügt sich in die bestehende Stadtstruktur ein und unterstützt die funktionale Weiterentwicklung des Standortes als Wirtschafts- und Produktionsstandort.

Durch die planungsrechtliche Neuordnung wird die Fläche städtebaulich besser integriert und die Flächennutzung effizienter gestaltet. Die Aufhebung der bisherigen Sondergebietsfestsetzung und die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ermöglicht eine flexiblere und wirtschaftlich tragfähigere Nutzung, die mit den umliegenden Industrie- und Gewerbeflächen kompatibel ist. Dies fördert die Ansiedlung weiterer Unternehmen und stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Standortes.

Darüber hinaus ermöglicht die gewerbliche Nachnutzung der SO-Fläche eine optimierte Auslastung der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur, ohne dass umfangreiche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

7.2 Auswirkungen auf die bisherigen Eigentümer

Die Grundstücke befinden sich bereits vertraglich in das Eigentum der Stadt Ludwigsfelde übergegangen. Jedoch ist derzeit die Grundbuchumschreibung noch nicht abgeschlossen.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch erfolgt eine fachliche Auseinandersetzung mit den Belangen von Umwelt und Natur. Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB sowie artenschutzrechtliche Belange werden dabei berücksichtigt und bewertet.

7.3.1 Auswirkungen auf geschützte Arten

Vor dem Hintergrund des Bauleitplanverfahrens ist es erforderlich, eine Überprüfung durchzuführen, ob durch die Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können.

Hierzu wurde von der ecoplanning & consulting GmbH eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

Im Jahr 2023 wurden auf den südliche gelegenen Flurstücken 639, 642 und 640 Kartierungen zur Erfassung des Vorkommens der streng geschützten Zauneidechsen durchgeführt. Dabei wurden keine Sichtungen oder Nachweise der Zauneidechse oder anderer Reptilien festgestellt. Trotz zum Teil geeigneter Strukturen für Zauneidechsen auf dieser sonst überwiegend strukturarmen Ackerbrache, ergaben die Untersuchungen keine Hinweise auf das Vorkommen der Art auf dieser Fläche. Die Habitate im Untersuchungsgebiet sind für Reptilien offenbar nicht ausreichend gut ausgeprägt: Die Vegetation ist überwiegend hoch, der Boden beschattet und feucht und geeignete Besonnungsflächen, Nahrungsquellen sowie Verstecke sind voneinander getrennt.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Laut dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ (2021) wurden im Plangebiet keine Nachweise von Zauneidechsen erbracht. Die Habitate im Untersuchungsgebiet scheinen nicht ausreichend gut ausgeprägt zu sein. Südlich des Vorhabensgebiets war die Zauneidechse nach Auskunft der Naturschutzbehörde bis zur Verlegung einer Erdleitung vorhanden, kommt derzeit jedoch nicht mehr auf dieser Fläche vor. Zudem wird dieses Areal durch die Straße „Am Birkengrund“, sowie zusätzlich durch den gestellten Zaun auf der südlichen Teilfläche von dem untersuchten Gebiet abgetrennt.

Auch auf der östlich der in Rede stehenden Teilfläche gelegenen, mit Reptilienschutzzäunen eingefriedeten Vorhabensfläche der „Erdverlegung 380 kV Leitung zum Vantage Data Rechenzentrum im Brandenburgpark“, wurden im Rahmen der dortigen Fangmaßnahme keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Allerdings wurden 2023 durch das Büro Verbindungsvielfalt in dem im Norden der in Rede stehenden Teilfläche gelegenen Übergangsbereich zu den dortigen Gehölzen und an den Böschungen entlang der B101 zahlreiche Alttiere und subadulte Zauneidechsen nachgewiesen. Dies scheint noch einmal zu belegen, dass die eher strukturarmen Ackerbrachen von der Art noch nicht besiedelt sind, während die strukturreichen Randflächen im Norden und Osten eine wichtige Verbundfunktion erfüllen.

Auf Basis der oben erläuterten Ergebnisse wird von einer erneuten Kartierung auf der betroffenen Fläche abgesehen. Die bisherigen Erhebungen belegen, dass ein Vorkommen der Zauneidechse auf der Ackerbrache ausgeschlossen werden kann, die Arten allerdings an dem nördlichen Rand der Fläche vorhanden ist und bei dortigen Baumaßnahmen entsprechend zu schützen ist.

7.3.2 Schutzgüterbetrachtung

Im vorliegenden Bebauungsplan kommt, wie bereits erwähnt, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB zum Tragen. Für den Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ wurde bereits ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich entsprechender Maßnahmen erarbeitet.

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine erneute Eingriffsbilanzierung sowie die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich, auch im Hinblick auf die vorgesehene Erhöhung der GRZ.

Der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ kann dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ wurde bereits im Jahr 2018 eine umfassende faunistische und floristische Kartierung durchgeführt. Ergänzend liegt für den vorliegenden Bebauungsplan eine gutachterliche Einschätzung des Büros Ecoplan Thiede zur Thematik der Zauneidechse vor.

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Die Umweltbelange wurden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt und bewertet. Die Auswirkungen auf Umweltbelange und Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:

7.3.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Maßnahme sind anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten, da dem Plangebiet im derzeitigen Zustand keine relevante Bedeutung für die Erholungsfunktion zukommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre grundsätzlich möglich. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur bisherigen Nutzung ggf. sogar verringern könnte, da keine regelmäßigen und veranstaltungsbedingten Besucherverkehre, etwa im Zusammenhang mit Trauerfeiern, mehr stattfinden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht festgelegt, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Daher sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der geplanten Ansiedlungen Beeinträchtigungen durch Immissionen auszuschließen. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Baubedingte Auswirkungen z.B. durch Lärm und Stäube sind nicht dauerhaft und damit als nicht erheblich zu erwarten.

7.3.2.2 Schutzgut Boden

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Im Gewerbegebiet können bis zu 80 % der Grundstücksfläche durch Baukörper und Nebenanlagen versiegelt werden. Zwar sind durch die Planung keine besonders schützenswerten Böden betroffen, aber es handelt sich im Bestand um eine unversiegelte Fläche. Durch die Planung geht die physikalische Beschaffenheit des Bodens verloren. Es erfolgt ein vollständiger Funktionsverlust. Baubedingte Beeinträchtigungen wie Kontaminationsgefahr durch falsche Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen sind auszuschließen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bezogen auf diese Schutzgut nicht zu erwarten.

7.3.2.3 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser entstehen anlagenbedingt Beeinträchtigungen. Der Wasserhaushalt war im Bestand weitestgehend naturnah. Im Plangebiet liegen im Bestand durch den hohen Vegetationsanteil (wenn die Ackerflächen bestockt sind) ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen sowie eine mittlere Grundwasserneubildungsrate vor. Mit der Planung ist eine Neuversiegelung von ca. 0,97 ha verbunden, wobei durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits Baurecht für eine Fläche von maximal ca. 0,67 ha bestand. Damit wird der naturnahe Wasserhaushalt gestört. Die Beeinträchtigung kann zum großen Teil vermieden werden, in dem auf den Grundstücken eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 2 Der Verordnung zu Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des WARL Wasserwerkes Ludwigsfelde. Hier sind die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Baubedingte Beeinträchtigungen wie Kontaminationsgefahr durch falsche Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen sind auszuschließen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind derzeit nicht vollständig auszuschließen, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht festgelegt wird, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

werden. Daher sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der geplanten Ansiedlungen Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen auszuschließen. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Nachweis zu erbringen bzw. ist die wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit auch nicht durch die Planung beeinträchtigt.

7.3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Das Plangebiet stellt derzeit eine unversiegelte Fläche dar, die durch ihre Vegetationsdecke und den fehlenden Versiegelungsgrad einen Beitrag zur lokalen Verdunstungskühlung und zur Luftaustauschdynamik leistet.

Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung in Form eines Gewerbegebiets ist eine Neuversiegelung von bis zu ca. 80 % der Grundstücksflächen zulässig. Dies führt zu einem teilweisen Verlust klimawirksamer Bodenfunktionen und kann lokal zur Erhöhung der Temperatur (Mikroklima) und zur Abschwächung der nächtlichen Auskühlung beitragen.

Allerdings ist das Vorhaben im Kontext der umgebenden Nutzung zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich in einem weitgehend gewerblichen und industriell geprägten Raum mit vergleichbarer Versiegelung und Bebauungsstruktur. Negative Auswirkungen auf das Stadt- oder Regionalklima sind daher nicht zu erwarten. Die geplante bauliche Dichte ist zudem auf die benachbarten Gewerbegebiete abgestimmt.

Baubedingte Emissionen z.B. Staub und Abgase durch Maschinenverkehr, sind temporär und auf die Bauzeit beschränkt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

7.3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar führt die geplante Maßnahme zu einer gewissen Überprägung des Landschaftsbildes, diese ist jedoch als unkritisch zu bewerten, da sich der Standort bereits innerhalb eines durch Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgeprägten Umfelds befindet. Die Maßnahme fügt sich somit in das bestehende Landschaftsbild ein. Baubedingte Maßnahmen können durch die Planung entstehen, sind aber nicht erheblich, da sie nicht nachhaltig sind. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

7.3.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind auszuschließen.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der geplanten Entwicklung der Fläche ist ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, dessen Umfang im Wesentlichen von der Art und Intensität der sich ansiedelnden Betriebe abhängt. Aufgrund der gewerblichen Ausrichtung und der damit verbundenen Betriebszeiten wird jedoch nicht mit

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

einer signifikanten Belastung der Verkehrsinfrastruktur in den Hauptverkehrszeiten gerechnet. Vielmehr ist von einer verkehrlichen Verteilung über den Tagesverlauf auszugehen.

7.5 Auswirkungen auf Immissionen

Zur Beurteilung der Schallemissionen wurde im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ bereits eine schalltechnische Untersuchung² durchgeführt. Für das ursprüngliche SO-Gebiet galt L_{EK} , tag 60 dB und L_{EK} , nachts 50 dB. Das angrenzende Gewerbegebiet GE 2 (Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“) hat ebenfalls eine Kontingentierung L_{EK} , tag 60 dB und L_{EK} , nachts 50 dB. Demzufolge wird für die neue Ausweisung des GE in Anlehnung an das angrenzende GE 2 (Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“) mit den Werten übernommen.

7.6 Soziale Auswirkungen

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, sind keine negativen sozialen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung zu erwarten. Vielmehr können durch die geplante gewerbliche Nutzung positive soziale Effekte entstehen, insbesondere durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Diese bieten Beschäftigungsmöglichkeiten für die regionale Bevölkerung und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität der Umgebung bei.

7.7 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die geplante Umwandlung des Sondergebiets in ein Gewerbegebiet ergeben sich insgesamt keine erheblichen zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur, da das Plangebiet bereits grundsätzlich erschlossen ist bzw. in ein bestehendes gewerblich geprägtes Umfeld eingebunden ist.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist derzeit mittelspannungsseitig gesichert. Für die konkrete Nutzung ist im Zuge der weiteren Projektentwicklung ein Ausbau bzw. eine Anpassung der Strominfrastruktur erforderlich, der durch die zuständigen Versorgungsträger erfolgen kann.

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung kann grundsätzlich über die im Umfeld vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt werden. Im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben sind jedoch ggf. kapazitative Anpassungen oder Ergänzungen der Leitungsnetze erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren sind.

Im Bereich der Energieversorgung bestehen durch die Nähe zu bestehenden Fernwärmeleitungen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine Anbindung an das Fernwärmenetz. Eine entsprechende Versorgung ist möglich, bedarf jedoch der Abstimmung mit dem zuständigen Versorger.

Gas- und Telekommunikationsleitungen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, sodass eine Anbindung grundsätzlich möglich ist. Erweiterungen der Netze können im Zuge der Gebietsentwicklung erfolgen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die technische Infrastruktur im Umfeld des Plangebiets ausreichend entwickelt ist, um die geplante gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Erforderliche Anpassungen und

² Schalltechnischer Bericht Nr. 418212-01.01 zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ der Stadt Ludwigsfelde, Ortsteil Genshagen, Kötter Consulting Engineers, 23.07.2019

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Erweiterungen erfolgen im Zuge der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern.

7.8 Finanzielle Auswirkungen**7.8.1 Verfahrenskosten**

Das Bebauungsplanverfahren wird aus dem Treuhandvermögen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Eichspitze“ finanziert.

7.8.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Für die entstehenden Herstellungs- und Unterhaltungskosten im Plangebiet sind die jeweiligen Gewerbetreibenden verantwortlich.

7.8.3 Grunderwerb

Die Grundstücke sind bereits vertraglich in das Eigentum der Stadt Ludwigsfelde übergegangen. Jedoch ist derzeit die Grundbuchumschreibung noch nicht abgeschlossen.

8 ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

TF 1 Im Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung GE gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

TF 2 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

TF 3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als OK 69 m ü. NHN festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 4 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf max. 10 % der Grundfläche um bis zu 3 m durch betriebsnotwendige Schornsteinanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung, Silo- und Tankanlagen, Lüftungsanlagen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

TF 5 Im Gewerbegebiet GE sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

TF 6 Im Gewerbegebiet GE ist pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF 6 können angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 7 Im Gewerbegebiet GE sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger heimischer

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 8 Im Gewerbegebiet GE sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

TF 9 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

TF 10 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

TF 11 In der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von einer Grundstückszufahrt zum Gewerbegebiet GE mit bis zu 15 m Breite zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 12 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² und einer Höhe von max. 4 m über Oberkante des Gebäudes. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die mit der Fassade verbunden sind und nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

TF 13 Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ von 60 dB am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und 50 dB in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

TF 14 Im Gewerbegebiet GE müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Büroräumen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) von mindestens 38 dB aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Pflanzliste A:

<i>Sträucher (bis 3 m)</i>	
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cytisus scoparius	Besenginster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
<i>Sträucher 3-7 m</i>	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Bäume bis 15 m (III. Wuchsklasse)</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche

9 VERFAHREN

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 24.09.2024 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 41 vom 01.10.2024 bekannt gemacht.

9.2 Vorgezogene Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 durchgeführt.

9.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird mit dem Entwurf hiermit vorbereitet.

9.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird mit dem Entwurf hiermit vorbereitet.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- 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), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.