

Stadt Ludwigsfelde



**Bebauungsplan Nr. 27  
" Preußenpark - Löwenbrucher Ring "  
der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch**

Stand: 22. Januar 2019

Stadt Ludwigsfelde  
Stabstelle Bauleitplanung  
Rathausstraße 3  
14974 Ludwigsfelde

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsziel und Planungserfordernis	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung, Gebietsentwicklung	4
2.2	Realnutzung, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Natur und Landschaft	5
2.4	Verkehrerschließung	7
2.5	Ver- und Entsorgung	8
2.6	Kampfmittelbelastung / Altlasten	8
2.7	Bodendenkmäler	8
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplanung	10
3.3	Landschaftsplanung	10
3.4	Geltendes Planungsrecht	11
3.5	Sonstige Planungsbindungen	11
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>12</b>
4.1	Ziel und Zweck der Planänderung	12
4.2	Begründung und Abwägung der Planänderungen	13
4.3	Hinweise	14
4.4	Nachrichtliche Übernahme	16
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)</b>	<b>18</b>
6.1	Private Belange	18
6.2	Öffentliche Belange	18
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	19
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	22
7.3	Technische Infrastruktur	22
7.4	Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung	23
7.5	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	23
7.6	Sonstige Auswirkungen	23
7.7	Kosten und Finanzierung	23
<b>8</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss	23
8.2	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB / Vorprüfung des Einzelfalls	24
8.3	Änderung des Flächennutzungsplans	25
8.4	Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB	25
<b>9</b>	<b>Anhang</b>	<b>26</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	26

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Planungsziel und Planungserfordernis

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch wurde bereits in den Jahren nach der Wende auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", Teilplan I und II (rechtsverbindlich seit Juni 1992) als Teil des Gewerbe- und Industriestandortes Preußenpark parzelliert und erschlossen. Im Zuge der ausgedehnten Vermarktungsperiode konnten die fünf Parzellen innerhalb des Löwenbrucher Rings über viele Jahre - insbesondere auf Grund der durch die Gliederung der Grünflächen geprägten Grundstückszuschnitte und der eingeschränkten Überbaubarkeit - nicht vermarktet werden. Die Flächen liegen daher bis heute brach.

Die EMG Projekt Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch GmbH hatte bereits im Jahre 2011 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) (Beschluss Nr. 1.278.34/309.11) erwirkt. Damals wurde die Schaffung eines zusammenhängend nutzbaren gewerblichen Baufeldes angestrebt, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Wegen der auch hier fehlenden Nachfrage wurde diese Planung zum damaligen Zeitpunkt nicht weitergeführt.

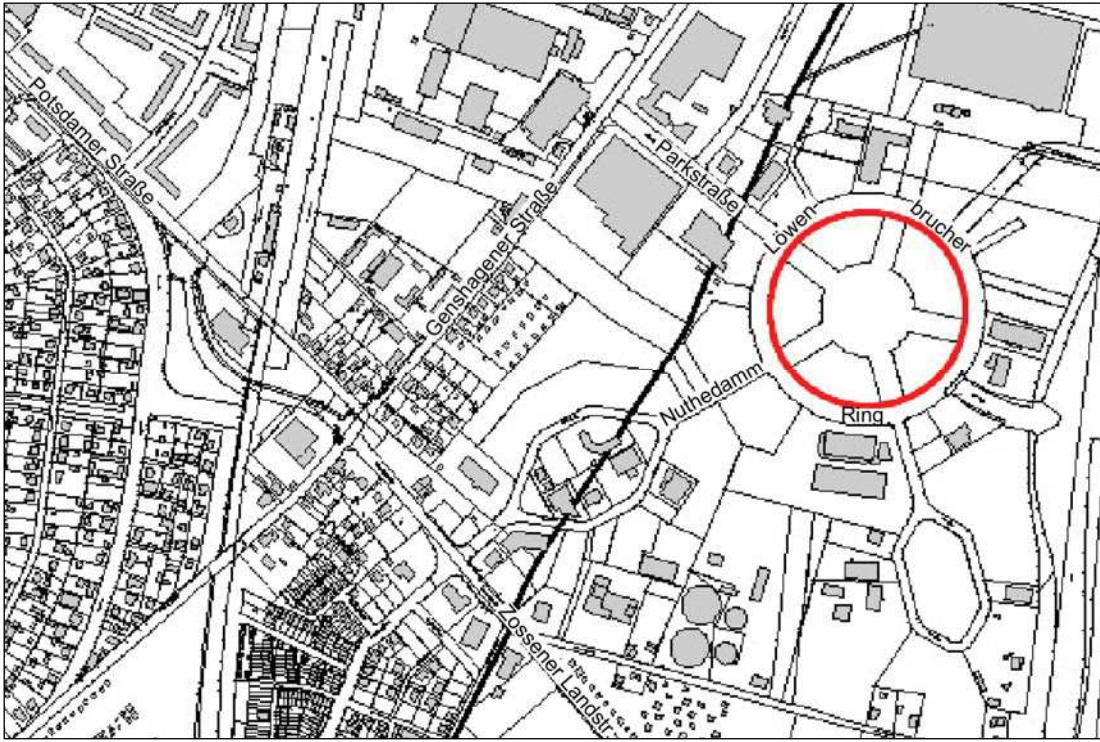
Der Eigentümer der Flächen möchte das lange brachliegende Plangebiet weiterhin als Gewerbegebiet in der bestehenden Flächenabgrenzung entwickeln. Nunmehr soll jedoch die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und die GRZ erhöht werden, um einen größeren Entwicklungsspielraum auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen. Auf Grund der mittlerweile gestiegenen Nachfrage nach auch kleineren Grundstücken im Bereich des Gewerbegebietes „Preußenpark“ kann dabei die vorhandene öffentliche Grünfläche vollständig erhalten bleiben.

Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes erschweren die bisherige Vermarktung der Grundstücke, so dass die Aufstellung eines Änderungs-Bebauungsplans erforderlich wird. Dabei soll die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht werden. Die Baufelder sollen künftig nur noch durch eine straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von 6,0 m zur Straße begrenzt werden. Seitlich und hinten sind keine Baugrenzen mehr vorgesehen, hier gilt künftig die Abstandsregelung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung voraussichtlich nicht zu erwarten, da bei GRZ-Werten sowohl von 0,6 als auch von 0,8 die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) greift, d.h. maximal 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden dürfen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Gewerbegebietes „Preußenpark“ am östlichen Rand der Stadt Ludwigsfelde und ist Teil der Gemarkung Löwenbruch. Der vorgesehene Geltungsbereich des besagten Bebauungsplanes umfasst eine etwa 5,3 ha große Fläche.



Lage des Änderungsbereichs

Maßstab 1:10.000

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 196, 197, 198, 1/13, 1/14 und 1/15 der Flur 5 der Gemarkung Löwenbruch.

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Stadträumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Plangebiet wurde bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) erschlossen und im Zuge dessen in fünf Gewerbegebietsparzellen gegliedert, die durch eine zentrale öffentliche Grünfläche und ihre fünf Zugänge voneinander getrennt sind. Der Geltungsbereich liegt im Zentrum des Gewerbeparks „Preußenpark“, daher sind die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sämtlich Gewerbegebietsflächen, von denen einige ebenso derzeit noch ungenutzt sind. In nördlicher Richtung befindet sich der Recyclinghof Ludwigsfelde des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes. Im Südosten wird das Plangebiet durch den südlichen Abschnitt des Nuthedamms begrenzt. In nordwestlicher Richtung befindet sich in etwa 270 m Entfernung das Wohngebiet an der Genshagener Straße, das durch Einfamilienhäuser sowie Lauben geprägt ist. Südlich der Gewerbegrundstücke am Löwenbrucher Ring befindet sich in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet eine Klärwerkanlage. Entlang der Zossener Landstraße südwestlich des Gewerbeparks befinden sich kleinere gemischt genutzte Grundstücke; südlich der Zossener Straße befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet das Wohngebiet Preußenpark.

## 2.2 Realnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die fünf Flurstücke, die der Geltungsbereich umfasst, befinden sich im privaten Eigentum und liegen derzeit brach.

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche sind vollständig hergestellt und befinden sich im Eigentum der Stadt Ludwigsfelde.

Die zentrale öffentliche Grünfläche und deren fünf Zugangsbereiche wurden als Parkanlage mit beleuchteten Wegen und mehreren Baum- und Strauchpflanzungen angelegt. Innerhalb der Fläche sind zudem sechs Sickerflächen zur Versickerung von Regenwasser vorhanden.

## 2.3 Natur und Landschaft

### *Naturräumliche Grundlagen, Topographie, Boden*

Der Änderungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Großeinheit der "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen", welche durch flachwellige Grundmoränenflächen mit Endmoränen und Urstromtälern geprägt ist. Landschaftsräumlich wird es der fast ebenen, lokal stark übersandeten Grundmoränenplatte des Teltow zugeordnet. Das Gelände ist weitgehend eben. Innerhalb des Plangebietes herrschen schwach lehmige Sandböden vor.

Da die ausgewiesenen Gewerbeflächen derzeit brach liegen sind sie vollständig unversiegelt, sodass noch natürliche Bodenverhältnisse vorliegen. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist bis auf eine marginale Teilversiegelung aufgrund von Wegeflächen nahezu unversiegelt. Zudem umfasst diese Grünfläche sechs Sickerflächen.

### *Grundwasser und Trinkwasserschutz*

Das Grundwasser im Plangebiet liegt 5 bis 10 m unter der Geländeoberfläche. Aufgrund der geringen Pufferkapazität der vorwiegend vorkommenden sandigen Böden ist besonders auf die Vermeidung von potentiellen Schadstoffeinträgen zu achten.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Bereich der Trinkwasserschutzzone III B des WARL Wasserwerkes Ludwigsfelde. Die Vorschriften der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 01.10.2002 (GVBl. II Bbg Nr. 28 S. 602) sind einzuhalten (siehe Kap. 3.5 Sonstige Planungsbindungen, Trinkwasserschutzzone).

### *Stadtklima*

Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt in Ludwigsfelde zwischen 525 und 575 mm, die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur bei 8,5 °C. Aufgrund der relativ geringen räumlichen Ausdehnung des Siedlungsbereichs wirken die angrenzenden Landschaftsteile klimatisch entlastend in das Stadtgebiet hinein.

Die versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen des Plangebietes bewirken eine erhöhte Wärmespeicherung. Die Brachflächen wirken dagegen in begrenztem Maße als Kaltluftentstehungsgebiet.

### *Boden*

Die festgesetzten Gewerbeflächen liegen derzeit brach und sind somit derzeit vollständig unversiegelt. Bei Umsetzung der Planung ist hier eine Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche möglich, das entspricht einer Fläche von 24.423 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen liegen keine voll versiegelten Flächen. Die Wegeflächen sind teilversiegelt und werden zu 50% als Versiegelung bilanziert, dies entspricht 1.240 m<sup>2</sup>. Die Grünfläche umfasst zudem einen Teich; dieser Teich hat wegen seiner Foliendichtung keinen Anschluss an die Bodenhorizonte und wird daher ebenfalls als versiegelte Fläche (260 m<sup>2</sup>) bilanziert. Die Flächen bleiben in ihren Bestand vollständig erhalten.

### Flora / Biotoptypen

Die brachliegenden Gewerbeflächen weisen ruderales Gras- und Staudenfluren ohne Gehölzbewuchs auf, die – unter naturschutzfachlichen Aspekten betrachtet - geringwertige Biotope darstellen. Die innerstädtische Lage mit Immissionsbelastungen durch den Verkehr auf dem Nuthedamm und durch das angrenzende Gewerbegebiet Preußenpark mindern zusätzlich die Qualität der Brachflächen.

Die bestehende öffentliche Grünfläche ist als ein mageres ruderales Grünland zu erachten, das Hecken, einen verlandeten Folienteich und einen wassergebundenen Weg umfasst. Insofern ist diese Grünfläche als höherwertigeres Biotop einzustufen.

Zur Ermittlung des Biotopwertes wurde, in Anlehnung an das bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 gewählte Verfahren, jedem Biotoptyp ein Wertfaktor zugeordnet. Er reicht von 0 (wertlos) bis 1 (sehr wertvoll). Multipliziert man diesen mit der Größe des Biotops, ergibt sich ein Biotopwert, der als Orientierung für die Ermittlung des Eingriffsumfangs und von Ausgleichsmaßnahmen dienen kann.

Tab. 1 Biotoptypen im Bestand

	Wertfaktor	Größe (in m <sup>2</sup> )	Anteil	Biotopwert
<b>Öffentliche Grünfläche</b>		<b>22.202</b>	<b>42%</b>	
Hecke *	0,7	8.438	16%	5.907
mageres ruderales Grünland **	0,5	11.024	21%	5.512
verlandeter Folienteich	0,6	259	0,5%	155
wassergebundener Weg	0,1	2.481	4,5%	248
<b>Gewerbefläche</b>		<b>30.529</b>	<b>58,0%</b>	
ruderales Gras- und Staudenflur ohne Gehölzbewuchs ***	0,3	30.529	58,0%	9.159
<b>Summe</b>		<b>52.731</b>	<b>100%</b>	<b>20.981</b>

\* teilweise mit größeren Bäumen

\*\* das Vorkommen von (gesetzlich geschützten) Trockenrasen wurde nicht festgestellt, kann aber auf Grund der Vorläufigkeit der Kartierung nicht sicher ausgeschlossen werden.

\*\*\* die Flächen werden einmal jährlich gemulcht, daher auch die geringe Wertigkeit

Auf Grundlage des Baumkatasters der Stadt Ludwigsfelde und durch örtliche Kartierungen wurde für das Plangebiet die Anzahl von 96 Bäumen ermittelt. Sämtliche Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Es handelt sich überwiegend um einheimische, standortgerechte Gehölze. In Hecken wachsende Bäume wurden aus der Betrachtung ausgenommen und in den Biotopwert der Hecke einbezogen.

### Fauna

Aufgrund der Bestandssituation wurden europäische Vogelarten und Zauneidechsen als relevante Arten(gruppen) identifiziert. Es wurde daher eine entsprechende artenschutzfachliche Untersuchung in Auftrag gegeben (Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna; UmLand, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, November 2017). Zur genauen Vorgehensweise wird auf das Fachgutachten verwiesen.

Es ist zu berücksichtigen, dass das Fachgutachten noch von einer vollständigen Überplanung des Gebiets als Gewerbegebiet ausgeht. Dies ist jedoch nicht mehr Ziel der Planung.

Im Ergebnis wurde eine relativ geringe Zahl von zehn Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten und gelten als besonders geschützt. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder Arten, die nach der Roten Liste Brandenburgs als gefährdet gelten kommen nicht vor. Die Reviere konzentrieren sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf die dichten Gebüsche zwischen den Gewerbeflächen. Die lichten Gehölzbestände im Zentrum werden dagegen nicht durch Brutvögel besiedelt. Der Lebensraumstruktur des Untersuchungsgebietes entsprechend kommen ausschließlich Arten vor, die mehr oder weniger eng an Gehölze gebunden sind. Auf die einzelnen Vogelarten wird in dem Fachgutachten näher eingegangen.

Im zentralen Teil des Plangebiets im Bereich der öffentlichen Grünfläche konnte ein kleines Vorkommen an Zauneidechsen festgestellt werden (sechs Exemplare). Nachweise erfolgten überwiegend im Bereich der Gras- und Staudenfluren mit Kleingehölzen im Zentrum des Gebietes. Weniger als Lebensraum geeignet, ohne dass ein Vorkommen vollständig auszuschließen ist, sind die Randzonen der Gehölze entlang der Gewerbeflächen. Aufgrund des regelmäßigen Mulchens und dem Fehlen von strukturierenden Kleingehölzen sind auf den Gewerbeflächen selbst dagegen kaum Zauneidechsen zu erwarten.

Eine erfolgreiche Reproduktion konnte belegt werden, die geringe Nachweiszahl (ein Jungtier) könnte aber auf nicht sehr günstige Reproduktionsbedingungen hindeuten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der geeigneten Habitate innerhalb der Untersuchungsfläche sowie der geringen Nachweiszahl, ist von einer vergleichsweise kleinen Gesamt-Population auszugehen. Es handelt sich vermutlich um eine Restpopulation aus der Zeit vor der Entwicklung des Gewerbegebiets Preußenpark. Aufgrund der sehr isolierten Lage des Untersuchungsgebietes durch Verkehrswege und Gewerbeflächen dürfte ein Individuenaustausch zu anderen Populationen aktuell kaum noch möglich sein.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die südwestlich vom Plangebiet verlaufende Zossener Landstraße bildet als Landesstraße L 79 das Rückgrat des innerstädtischen Kfz-Verkehrs und stellt zugleich eine wichtige Verbindung für den Fuß- und Radverkehr dar. Sie ist zudem Hauptverbindung für den Straßenverkehr zwischen Ludwigsfelde und den nordwestlich der Stadt gelegenen Zielen (Landeshauptstadt Potsdam).

Östlich vom Preußenpark verläuft die B 101, die über die Anschlussstelle Ludwigsfelde/Preußenpark erreicht werden kann. Über die B 101 kann die A 10 (Berliner Ring), Anschlussstelle 14 Ludwigsfelde-Ost erreicht werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt aus östlicher Richtung über die Horststraße und deren Anbindung an die B 101. Aus westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Parkstraße in Richtung Genshagener Straße erschlossen. Gen Süden verläuft der Nuthedamm in Richtung Zossener Landstraße.

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 708 des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit den Haltestellen „Ludwigsfelde, Teltwokehre“ sowie „Ludwigsfelde, Löwenbrucher Ring“ bedient. Weitere ÖPNV-Haltestellen in unmittelbarer Umgebung sind die Haltestelle „Am Preußenpark“ der Linie 701 auf der Zossener Straße und die Haltestelle „Märkensteig“ an der Genshagener Straße (Buslinien 710/720). Aufgrund dessen bestehen regelmäßige Verbindungen u.a. zum Stadtzentrum sowie nach Potsdam und nach Blankenfelde, wo Anschluss an die Berliner S-Bahn besteht. Der Regionalbahnhof Ludwigsfelde und die dortige Umsteigehaltestelle für die regionalen Buslinien befinden sich zudem in fußläufiger Entfernung.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Mediierschließung (Ver- und Entsorgung) erfolgt über den Löwenbrucher Ring.

Es ist ein Schmutzwassersammelsystem vorhanden, das in die vorhandenen Druckleitungen, die zur Kläranlage Ludwigsfelde/Löwenbruch führen, das Schmutzwasser einspeist.

## **2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten**

Hinweise auf eine Belastung mit Kampfmitteln oder Altlasten liegen für das gesamte Plangebiet nicht vor. Soweit bekannt, ist hier vor Erschließung des Gewerbeparks „Preußenpark“ vorwiegend Ackerbau betrieben worden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## **2.7 Bodendenkmäler**

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 – 608 3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702 – 211 1200) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

# **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

## **3.1 Landes- und Regionalplanung**

### *Landesplanung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche der Stadt Ludwigsfelde im Gewerbegebiet „Preußenpark“ im Osten der Kernstadt von Ludwigsfelde. Gemäß Ziel 2.9 LEP B-B ist Ludwigsfelde Mittelzentrum.



Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung an einem bestehenden, gut erschlossenen Gewerbestandort. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, rechtswirksam seit 15. Mai 2009) ist die Fläche nach der Festlegungskarte 1 Teil des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Ludwigsfelde. Eine Siedlungsentwicklung ist somit an dieser Stelle mit den Zielen der Landesplanung vereinbar (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B).

Folgende weitere Grundsätze sind für die Beurteilung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 5.1 LEP B-B: Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum;
- Grundsatz 10 LEP FS: Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld;
- Grundsatz 11 LEP FS: gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenentwicklung“.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), seit dem 16.6.2006 rechtskräftig, bleibt nach dem Inkrafttreten des LEP B-B als sachlicher und räumlicher Teilplan weiterhin gültig. Der LEP FS setzt Planungszonen zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung sowie zur Bauhöhenbeschränkung fest, die weite Teile des östlichen Stadtgebiets von Ludwigsfelde betreffen. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Planungszonen und unterliegt diesen Beschränkungen nicht.

Zurzeit wird durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) ein neuer Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erarbeitet, mit dem auf das Wachstum in Berlin, Brandenburg sowie angrenzende Metropolregionen reagiert wird. Am 19. Dezember 2017 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat den 2. Entwurf des LEP HR zustimmend zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Auslegung hat am 5. Februar 2018 begonnen und endete am 7. Mai 2018. Im Sommer 2019 soll der Plan fertig gestellt und in Kraft gesetzt werden. Der aktuelle 2. Entwurf des LEP HR vom 19. Juli 2016 trifft keine von den benannten Zielen und Grundsätzen des LEP B-B abweichenden Aussagen für das Plangebiet.

### *Regionalplanung*

Am 16. Dezember 2014 wurde der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Er trifft Regelungen zur Siedlungsentwicklung, zur Freiraumsicherung, zur Windenergienutzung und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe.

Der Plan wurde (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) am 18.06.2015 genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 am selben Tag rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Ludwigsfelde". Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf

günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden.

Hinweis zur möglichen Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming:

Der von der GL Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mit insgesamt acht Urteilen vom 5. Juli 2018 (AZ: OVG 2 A 2.16 u.a.) wurde der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming erstellte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wird die Rechtskraft der Urteile gehemmt, sodass die o.g. Grundsätze der Regionalplanung, die die Ziele des LEP B-B konkretisieren, vorerst weiterhin Beachtung finden. Mit Rechtskraft des Urteils des OVG Berlin-Brandenburg bestehen keine regionalplanerischen Ziele mehr, die bei Aufstellung von Bauleitplänen beachtenspflichtig wären.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Planungsabsichten sind ungeachtet des für unwirksam erklärten Regionalplans Havelland-Fläming an die Ziele des LEP B-B angepasst.

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Regionalplanung vereinbar.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde (1. Änderung und Ergänzung, wirksam seit 11.07.2006) stellt die Grundstücke am Löwenbrucher Ring als gewerbliche Baufläche mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche dar. Zwischen der Grünfläche und dem Löwenbrucher Ring werden fünf Grünverbindungen dargestellt.

Da diese Bebauungsplanänderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht, bedarf es keiner Anpassung des Flächennutzungsplanes. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsplanung**

*Landschaftsrahmenplan*

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Teltow – Fläming wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) am 17.11.2010 genehmigt. Grundsätzliche Ziele sind die vorrangige Aktivierung innerörtlicher Verdichtungspotenziale, die Erhaltung eines möglichst hohen Anteils an begrüneten Flächen im öffentlichen Bereich und das Belassen von unberührten Flächen mit Spontanvegetation. Zur Deckung des Wohnungsbedarfs bevorzugt der Landschaftsrahmenplan eine hohe Bebauungsdichte, um unversiegelte Bereiche freizuhalten.

Für das Plangebiet ergeben sich aus dem Landschaftsrahmenplan folgende Beeinträchtigungen und Risiken: Mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers, mittlere Erosionsgefährdung durch Wind, Zerschneidungswirkung, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, Lärmemissionen durch Anflugbahn auf den Flughafen Schönefeld, Zerschneidung von Grünzäsuren und Ver-

lust von siedlungsnahen Freiflächen. Die Gesamtempfindlichkeit wird als hoch eingeschätzt.

Als Ziel wird die Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild formuliert.

#### *Landschaftsplan*

Der Landschaftsrahmenplan wird durch die Aussagen des Landschaftsplans konkretisiert (§ 11 BNatSchG). Der Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde vom Juni 2001 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsgebieten folgende allgemeine Planungsgrundsätze:

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

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Es liegt am südöstlichen Rand der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde. Andere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans zeigt für das Plangebiet eine Gewerbefläche. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurden die Bebauungsabsichten im Plangebiet bereits berücksichtigt.

### **3.4 Geltendes Planungsrecht**

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde). Dieser setzt im vorgesehenen Änderungsbereich innerhalb der kreisförmigen Erschließungsstraße „Löwenbrucher Ring“ bislang auf fünf separaten Teilflächen ein Gewerbegebiet GE 2 und im Zentrum sowie auf fünf Zugangsbereichen eine öffentliche Grünfläche fest. Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet GE 2 wird mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 2,4, vier zulässigen Vollgeschossen und einer Firsthöhe (FH) von 20,0 m festgesetzt. In den Baugebieten wird zu allen Seiten eine Baugrenze mit 12,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze vorgegeben.

### **3.5 Sonstige Planungsbindungen**

#### *Trinkwasserschutzzone*

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Einzugsgebietes des Wasserwerks Ludwigsfelde in der Trinkwasserschutzzone III B. Das Wasserschutzgebiet wurde durch die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde am 1.10.2002 (GVBl. II Bbg Nr. 28 S. 602) durch die Landesregierung festgelegt. Die Trinkwasserschutzzone III B ist die niedrigste Schutzkategorie des Trinkwasserschutzgebietes. Die Verbote innerhalb der Schutzzone III B (siehe § 4 der Verordnung) sind bei der Bebauung und Nutzung dieser Flächen grundsätzlich zu beachten. Unter anderem bedarf die Benutzung von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung,

Grundwasserabsenkungen) der behördlichen Erlaubnis. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming kann gemäß § 9 dieser Verordnung auf Antrag auch Befreiungen von den Verboten erteilen. Voraussetzung ist die Beteiligung der Trinkwasserschutzzonenkommission des Landkreises Teltow-Fläming.

#### *Baumschutz*

Für den Schutz der Bäume gilt im gesamten Stadtgebiet die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming vom 10. Dezember 2013, zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (rechtswirksam ab dem 28. Februar 2017). Danach können Bäume außerhalb des Waldes dem Schutz der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow - Fläming unterliegen. Sie gilt für alle Bäume (auch Straßenbäume) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden.

Alleebäume sind gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützt. Da es sich bei den Straßenbäumen im Löwenbrucher Ring um Alleebäume handelt, ist für eine notwendige Fällung der Bäume im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

#### *Brandschutz*

Auf Grundlage von § 3 Abs.1 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz -BbgBKG) vom 24. Mai 2004 wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h, bezüglich des Gewerbegebietes (GE2) mit einer GFZ von 2,4 über einen Zeitraum von 2 Stunden festgesetzt. Dies ist bei der Erschließung der Grundstücke zu berücksichtigen.

Die oben genannte Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Löschbereich) von 300 m zur Verfügung stehen. Die hinreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren schriftlich nachzuweisen.

Soll Löschwasser über das öffentliche Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden, ist dies mit dem Wasserversorger vertraglich zu vereinbaren. Die Vereinbarung ist der Sonderaufsichtsbehörde vorzulegen. Wird die Löschwasserversorgung über Löschwasserbrunnen oder -zisternen sichergestellt, sind die entsprechenden Normen für Errichtung und Betrieb maßgeblich.

## **4 PLANINHALT**

### **4.1 Ziel und Zweck der Planänderung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch sollen vereinzelte Bestimmungen (das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen) des derzeit wirksamen Bebauungsplanes, die eine bisherige Vermarktung der betreffenden Grundstücke erschweren, geändert werden. Dadurch soll mehr Entwicklungsspielraum für potenzielle Vorhabenträger geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl GRZ soll zu diesem Zweck auf 0,8 erhöht und die Baufelder sollen nur noch durch eine straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von 6,0 m zur Straße begrenzt werden. Alle übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Be-

bauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) bleiben bestehen.

## 4.2 Begründung und Abwägung der Planänderungen

Die Bebauungsplanänderung sieht nur eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, d.h. der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie eine Aufweitung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche vor.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch setzt künftig eine höhere Grundflächenzahl GRZ von 0,8 fest (bisher 0,6). Dadurch kann das Grundstück auf einer größeren Fläche durch den Hauptbaukörper versiegelt werden (sogenannte Erst-GRZ). Bei der Grundflächenzahl ist zudem gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (sogenannte Zweit-GRZ). Die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist durch die Änderung der GRZ jedoch nicht betroffen, d.h. es können weiterhin maximal 80 % der Grundstücksflächen bzw. 24.423 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Eine Versiegelung darüber hinaus ist nicht zulässig.

Das übrige Maß der Nutzung bleibt hingegen unverändert (Geschossflächenzahl GFZ von 2,4; Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit vier Vollgeschossen; Firsthöhe 20,0 m).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird künftig über eine straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie des Löwenbrucher Rings vorgegeben. Die bisherigen seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen entfallen. Hier gelten die Abstandsflächenregelungen der Brandenburgischen Bauordnung, mindestens jedoch 3,0 m.

Durch die Änderungen soll ein größerer Entwicklungsspielraum für potenzielle Bauvorhaben auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht werden. Die bisherigen enger gefassten Baumaße erwiesen sich für potenzielle Vorhabenträger als zu unattraktiv und standen einer Bauentwicklung bisher entgegen. Insbesondere hinsichtlich der möglichen Lage des Baukörpers auf dem Grundstück und des Flächenverhältnisses des Hauptbaukörpers zu den Nebenanlagen bzw. der übrigen versiegelten Fläche ergibt sich durch die Änderungen ein größerer Spielraum.

Auf Grund der mittlerweile gestiegenen Nachfrage nach kleineren Grundstücken im Bereich des Gewerbegebietes „Preußenpark“ ist die ursprünglich vorgesehene Vergrößerung der Gewerbegrundstücke nicht mehr erforderlich. Die vorhandene öffentliche Grünfläche, die gemäß der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) bereits hergestellt wurde, kann somit entgegen früherer Änderungsabsichten nun vollständig erhalten bleiben.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung voraussichtlich nicht zu erwarten, da bei GRZ-Werten sowohl von 0,6 als auch von 0,8 die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) greift, d.h. maximal 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden dürfen. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird daher durch die Planänderung nicht vorbereitet. Die (Wieder-) Nutzbarmachung der derzeit brachliegenden Flächen dient der Innenentwicklung. Es

liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe (b) des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter vor und die Planänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der Bebauungsplan schreibt lediglich die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich fort. Dadurch bleiben die im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) getroffenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin gültig. Zudem bleiben die Biotope mit hoher Wertigkeit, der Baumbestand und die Lebensräume der geschützten Arten innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten (siehe auch Kapitel 8.1 Auswirkungen auf die Umwelt).

### 4.3 Hinweise

Zur besseren Lesbarkeit des (Änderungs-) Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, welche textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) weiterhin gültig bleiben:

**„Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch weiterhin rechtswirksame textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde):**

1. In den Gewerbegebieten (GE2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $l_{aw}$ ) je  $m^2$  Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten.

GE2	$l_{aw}$ nachts	50 dB(A)
	$l_{aw}$ tags	65 dB(A)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Im Plangeltungsbereich sind Fuhrunternehmen und Speditionen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird der Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem arithmetischen Mittel aus der Höhe der Straßengradiente festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
4. Im Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise (ab) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise, auch über 50 m Länge sowie Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.
5. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO).

### GRÜNFESTSETZUNGEN

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern aus nachstehende Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 70% Sträucher und 30%

Bäume zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverbund 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind.

Pflanzliste

- <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
- <i>Betula pendula</i>	Birke
- <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
- <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
- <i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
- <i>Crataegus monogyma</i>	Eingriffiger Weißdorn und andere lokale Formen
- <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
- <i>Fraxinus exelsior</i>	Esche
- <i>Genista tinctoria</i>	Färber/Ginster
- <i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
- <i>Maulus silvestris</i>	Wildapfel
- <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
- <i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
- <i>Prunus spinos</i>	Schlehe
- <i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
- <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
- <i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
- <i>Rosa canina</i>	Hundsrose
- <i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
- <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
- <i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
- <i>Salix cinerea</i>	Grauweide
- <i>Salix caprea</i>	Salweide
- <i>Salix viminalis</i>	Korbweide
- <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
- <i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
- <i>Sorbus formnalis</i>	Elsbeere
- <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
- <i>Ulmus minor</i>	Feldulme
- <i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Sträucher sind in der Größe 60-80 cm und Bäume als Hochstämme 14-16 cm zu verwenden.

9. Die nicht überbaubaren Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 80% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern aus o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
10. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.
11. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 5 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.
12. Alle fensterlosen Fassaden über 5 m Breite, Pergolen, Carports u.ä. sind mit Klettergehölzen der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Kletter- und Spaliergehölze zur Bepflanzung von Fassaden, Pergolen, Carports u.ä.:

\* Gehölze, die keine Kletterhilfe benötigen

- <i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel
- <i>Akebia quinta</i>	Fingerblättrige Akebie

- <i>Arisolochia macrophylla</i>	<i>Pfeifenwinde</i>
- <i>Lonicera spec.</i>	<i>Geißblatt</i>
- <i>Wisteria sinensis</i>	<i>Blauregen</i>
- <i>Clematis spec.</i>	<i>Waldrebe</i>
- <i>Kletterrosen</i>	
- <i>Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'*</i>	<i>Wilder Wein</i>
- <i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'*</i>	<i>Wilder Wein</i>
- <i>Hedera helix*</i>	<i>Efeu</i>
- <i>Hydrangea petiolaris*</i>	<i>Kletterhortensie</i>

13 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind je Grundstück 2 Einfahrten mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.

#### 4.4 Nachrichtliche Übernahme

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplans Nr. 27 "Preußenpark - Löwenbrucher Ring" der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des WARL Wasserwerkes Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.



## 5 FLÄCHENBILANZ

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“  
der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch

Gemeinde / Ortsteil: Ludwigsfelde

Amt: Ludwigsfelde

Landkreis: Teltow-Fläming

(Flächenangaben in ha)	<b>B-Plan Nr. 3, 1. Änderung</b>	<b>Geplante Veränderung (+/-)</b>
<b>Geltungsbereich</b>	5,2	+/- 0
<b>1. Siedlungsraum</b>	5,2	+/- 0
Gewerbegebiet GE	3,0	+/- 0
öffentliche Grünflächen	2,2	+/- 0
<b>2. Freiraum</b>	0	+/- 0

## **6 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE (GEMÄß § 1 ABS. 7 BAUGB)**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde)) bezüglich des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Fläche geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch wird als Änderungsbebauungsplan aufgestellt und hat nur die geänderten Festsetzungen zum Inhalt, alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde), insbesondere die Art der Nutzung, bleiben im Änderungsbereich weiterhin wirksam. Im vorliegenden Fall sind nur die Belange abzuwägen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind.

### **6.1 Private Belange**

Bei den privaten Belangen des Vorhabenträgers im Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine höhere bauliche Nutzung durch Hauptanlagen (sogenannte Erst-GRZ) des Plangebietes als zuvor im Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) für diesen Bereich festgesetzt wurde; die Umsetzung der beabsichtigten Bauprojekte des Vorhabenträgers werden damit ermöglicht.

Die oben genannten privaten Belange werden durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch nicht eingeschränkt.

### **6.2 Öffentliche Belange**

Zu beachtende öffentliche Belange im Geltungsbereich sind vor allem

- die Umsetzung städtebaulicher Planungen,
- die Förderung der Innenentwicklung,
- der sparsame Umgang mit Boden,
- die Förderung der Wirtschaft und
- der Umwelt-, Natur- und Artenschutz.

Die Grundzüge des mit der Stadt Ludwigsfelde abgestimmten städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) werden durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch nicht berührt. Der Bebauungsplan dient vielmehr der beschleunigten Umsetzung eines festgesetzten Gewerbegebiets, wel-

ches aufgrund fehlender Nachfrage wegen der geringeren Baumaße seit Jahren nicht verwirklicht werden konnte.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, daher ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.

Da sich trotz Erhöhung der Grundflächenzahl aufgrund der Beibehaltung der Kapazitätsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt gegenüber der vorherigen Planung nicht verändert wird, ergeben sich auch keine Auswirkungen auf den Belang des sparsamen Umgangs mit Boden (siehe Kapitel 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt).

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes (siehe auch Kapitel 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt) wurden bereits in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 berücksichtigt, die darin getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich bleiben inhaltlich unverändert rechtswirksam. Durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch ergeben sich keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Artenschutzrelevante Eingriffe können im Vorgriff auf Baumaßnahmen vermieden werden. Entsprechende Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen und das Aufstellen von Schutz- bzw. Reptilienzäunen) werden im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.

Die oben genannten öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch nicht eingeschränkt.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Änderungsbereich ist aktuell noch unbebaut bzw. als öffentliche Grünfläche angelegt. Die derzeit brachliegenden Bauflächen, die auch im Zuge der Planänderungsabsicht weiterhin vollständig als Gewerbeflächen entwickelt werden sollen, sind nach naturschutzfachlichen Aspekten als Gras- und Staudenfluren ohne Gehölzwuchs zu erachten, die bei einer Vorhabensumsetzung vollständig verloren gehen. Da jene Flächen jedoch von geringem biologischen Wert sind und die bereits hergestellte öffentliche Grünfläche erhalten wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Flora und Fauna durch die Planänderung nicht zu erwarten.

#### *Ausgleichserfordernis*

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch wird aufgrund seiner Lage im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) sehen eine GRZ von 0,6 zzgl. 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als maximal zulässige Versiegelung vor. Diese Versiegelung wurde bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 3 zugrunde gelegt. Die in

dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich bleiben inhaltlich unverändert rechtswirksam.

Die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 sowie die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche führen zu keinen Veränderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde). Die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist durch die Änderung der GRZ nicht betroffen, d.h. es können weiterhin maximal 80 % der Grundstücksflächen werden. Eine Versiegelung darüber hinaus ist nicht zulässig.

Da es sich, wie in der Begründung bzw. dem Grünordnungsplan zu dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3 dargelegt, um einen vollständigen Ausgleich handelt, verbleiben hinsichtlich der Schutzgüter der Eingriffsregelung (Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild) keine erheblichen Beeinträchtigungen, die in die Abwägung einzustellen wären. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bei den Straßenbäumen im Löwenbrucher Ring handelt es sich um Alleebäume, die gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützt sind. Sofern im Rahmen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke eine Fällung einzelner Bäume notwendig werden sollte, ist dazu ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Im dazugehörigen Verfahren werden dann ggf. notwendige Ersatzmaßnahmen geregelt.

#### *Belange des besonderen Artenschutzes*

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

§ 44 BNatSchG regelt die Vorschriften für besonders geschützte Arten. Danach ist es im Rahmen der Zugriffsverbote nicht erlaubt, besonders geschützte Tierarten zu töten, erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG beschränkt für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen die Schutzvorschriften auf europäische Vogelarten und andere nach EU-Recht streng geschützte Tierarten. Verstöße gegen das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit im Zusammenhang stehende Verstöße gegen das Tötungsverbot liegen bei solchen Vorhaben nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Zur Sicherstellung können Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Sie müssen umgesetzt werden, bevor der Eingriff erfolgt.

Wenn keine zumutbaren Alternativen bestehen, können aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses nach § 45 BNatSchG Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden. Der Erhaltungszustand der Population darf sich dabei aber nicht verschlechtern.

Durch den vollständigen Erhalt der öffentlichen Grünfläche und der auf der Fläche vorhandenen Gehölze kann eine Verletzung oder Tötung von Brutvogelarten oder eine Zerstörung von Niststätten ausgeschlossen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass im Zuge der Baumaßnahmen die öffentliche Grünfläche durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schutzzaun) vor Beschädigungen geschützt wird (Tabufläche). Adulte Vögel sind mobile Tiere, die bei Störungen flüchten. Während der Brutzeit von Februar bis September ist jedoch aufgrund von Baumaßnahmen auf den angrenzenden Gewerbeflächen eine Störung von Tieren (Gelege, Jungvögel) möglich. Zur Vermeidung einer solchen Störung kann eine Verlagerung der Baumaßnahmen in Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Oktober bis Januar) sinnvoll sein. Mangels bodenrechtlichen Bezugs lässt sich die Beschränkung von Bauzeiten aber nicht im Bebauungsplan regeln. Da die naturschutzrechtlichen Regelungen direkt wirken, können entsprechende Regelungen im Zusammenhang mit Baugenehmigungen zur Auflage gemacht werden. Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist somit zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtern wird.

Die Zauneidechse wurde im Zentrum des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer kleinen Population nachgewiesen. Durch den vollständigen Erhalt der öffentlichen Grünfläche und der auf der Fläche vorhandenen Lebensräume kann eine Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. Lediglich im Randbereich zu den geplanten Gewerbeflächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (durch Aufstellen eines Reptilienzaunes), dass potenzielle Lebensräume auf der öffentlichen Grünfläche durch die Bautätigkeit nicht beeinträchtigt werden. Eine Störung der Zauneidechsen durch die Umsetzung der Planung kann dadurch jedoch nicht ausgeschlossen werden, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtern wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass Bautätigkeiten nicht auf allen fünf Gewerbeflächen gleichzeitig durchgeführt werden. Eine Beeinträchtigung bzw. Vergrämung ist somit jeweils nur aus einer Richtung zu befürchten und die Tiere können sich in Bereiche zurückziehen, die weniger von der Bautätigkeit belastet sind.

Auch ohne die Planänderung wären die Baumaßnahmen im vergleichbaren Ausmaß planungsrechtlich zulässig, der Eingriff in die Belange des Artenschutzes wird somit durch die Planänderung nicht verursacht. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG wirken jedoch direkt, so dass in dem Fall der Artenschutz auf Ebene der Baugenehmigung geregelt werden würde. Da die Planänderung nicht die Ursache für den Eingriff darstellt, beabsichtigt die Stadt Ludwigsfelde auch in diesem Fall so vorzugehen. Die übrigen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) sind nicht Gegenstand der Planänderung, so dass die Belange des Artenschutzes ohnehin erst auf Ebene der Baugenehmigung geregelt werden können.

### *Fazit*

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch und die darin getroffenen Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) insgesamt keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies liegt vor allem darin begründet,

dass die Abgrenzung der bisher festgesetzten Gewerbeflächen und der öffentlichen Grünfläche nicht verändert wird. Auch bei der zulässigen Bodenversiegelung ist aufgrund der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit keiner höheren Versiegelung zu rechnen (maximal 80 % der Grundstücksfläche zulässig). Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Biotop, Boden und Wasser ist gegenüber den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 somit nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Artenschutzes können durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung von geeigneten Schutzmaßnahmen (Aufstellen von Schutz- bzw. Reptilienzäunen) an den Rändern der Baugebiete während der Bautätigkeit Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wirksam vermieden werden.

## **7.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist keine erhebliche zusätzliche verkehrliche Inanspruchnahme der Verkehrsflächen zu erwarten. Eine Erweiterung von Gewerbeflächen wird durch die Planänderung nicht vorbereitet. Die erhöhten GRZ-Werte und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen dienen einer flexibleren und bedarfsgerechteren Ausgestaltung der Bebauung. Zwar wird durch die Erhöhung der GRZ eine größere Fläche für die Hauptbaukörper ermöglicht, die Flächeninanspruchnahme insgesamt wird durch die Beibehaltung der Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch nicht erhöht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich das im Plangebiet generierte Verkehrsaufkommen allenfalls geringfügig erhöhen. Im Übrigen sind der Nuthedamm, die Park- und die Horststraße bereits im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebiets „Preußenpark“ ausreichend dimensioniert ausgebaut worden und können den geringfügigen zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Im Rahmen der Vermarktung der Gewerbeflächen ist das Straßenverkehrsamt in die weitere Planung einzubeziehen, da sich im Bereich der unmittelbar angrenzenden Straße „Löwenbrucher Ring“ derzeit eine Parkfläche für LKW usw. befindet. Ggf. müssen dabei Wenderadien, die derzeitige Parkkonstellation sowie Zufahrtsbereiche beachtet werden.

## **7.3 Technische Infrastruktur**

Das in den umliegenden Straßen vorhandene Leitungsnetz ist grundsätzlich ausreichend, um die Versorgung der Gewerbegrundstücke zu gewährleisten. Die Gebietserschließung (Hausanschlüsse) ist Sache des Vorhabenträgers.

Für die Niederschlagswasserableitung ist die Lage des Standortes innerhalb des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde (Zone IIIB) beachtlich. Die Verbote innerhalb der Schutzzone III B (siehe § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde) sind bei der Bebauung und Nutzung des Plangebiets grundsätzlich zu beachten. Unter anderem bedarf die Benutzung von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) der behördlichen Erlaubnis. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming kann gemäß § 9 dieser Verordnung auf Antrag auch Befreiungen von den Verboten erteilen. Voraussetzung ist die Beteiligung der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Teltow-Fläming.

Die Abfallentsorgung und -verwertung erfolgt durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV). Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Straßensperungen oder andere, die Abfallentsorgung betreffende Maßnahmen, erforderlich werden, sind diese frühzeitig mit dem SBAZV abzustimmen.

#### **7.4 Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung**

Der Bebauungsplan entspricht auch im Zuge dieser Änderung weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da die Art der baulichen Nutzung durch die Planänderung nicht geändert wird.

#### **7.5 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange**

Die geplanten Änderungen des Bestandsbebauungsplanes umfassen lediglich Änderungen des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Art der Nutzung (Gewerbeflächen und Grünflächen) wird nicht geändert. Die bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet und die dort Beschäftigten werden durch die geänderten Festsetzungen nicht negativ beeinträchtigt. Insofern ist eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung hinsichtlich geschlechts- und altersspezifischer Belange nicht erkennbar.

#### **7.6 Sonstige Auswirkungen**

Das Plangebiet liegt derzeit brach und konnte bisher nicht hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung entwickelt werden. Der grundlegenden Planungsintention wird im Zuge der Planänderung auch weiterhin gefolgt. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist durch die Planänderung nicht zu befürchten, da die Abgrenzung der bisher festgesetzten Gewerbeflächen und öffentlichen Grünfläche nicht verändert wird.

Die Brachflächen weisen keine besonderen natürlichen Merkmale auf und haben keine besondere Bedeutung im Hinblick auf das kulturelle Erbe. Eine (landwirtschaftliche) Bodennutzung findet nicht statt.

#### **7.7 Kosten und Finanzierung**

Die EMG Projekt Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch GmbH verpflichtet sich, die Planungskosten einschließlich eventuell notwendiger Gutachten sowie ggf. notwendiger Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen. Die Änderungen des Bebauungsplanes bedingen insofern keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Ludwigsfelde.

### **8 VERFAHREN**

#### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Am 10.04.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch zu ändern. Der besagte Änderungsbebauungsplan wird nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark – Löwenbrucher Ring“ aus dem Jahre 2011 wird mit diesem Beschluss weitergeführt. Die Nummerierung und Bezeichnung aus diesem Verfahren bleibt daher an dieser Stelle erhalten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.09.2018 im Amtsblatt Nr. 38 der Stadt Ludwigsfelde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

## **8.2 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB / Vorprüfung des Einzelfalls**

Gemäß §13a BauGB ist die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren u. a. zulässig, wenn es sich dabei um andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. In diesem Fall soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) überplant werden, um im Änderungsbereich ein höheres Maß der Nutzung zuzulassen und durch Neusetzung der Baugrenze eine größere überbaubare Fläche zu ermöglichen.

Da der Bebauungsplan Nr. 27 „Preußenpark - Löwenbrucher Ring“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und im vollständig erschlossenen und zum Teil bereits entwickelten Gewerbegebiet „Preußenpark“ befindet, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche von etwa 24.400 m<sup>2</sup> wird mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, jedoch weit weniger als 70.000 m<sup>2</sup> umfassen. Die obligatorische überschlägige Umweltvorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum § 13 a BauGB genannten Kriterien kommt zu dem Ergebnis, dass der beabsichtigte Änderungsbebauungsplan keine erheblichen Umwelteinwirkungen nach sich zieht, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG) unterliegen, sind aus den folgenden Gründen bereits aufgrund der beibehaltenen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) nicht möglich:

- Feriendörfer, Hotelkomplexe, sonstige große Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, Campingplätze, Freizeitparks, Industrieanlagen und Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe sind im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO generell nicht zulässig.
- Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen mit einer Fläche von 100.000 m<sup>2</sup> sowie zusammenhängende Parkplätze mit einer Größe von 10.000 m<sup>2</sup> sind aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets mit voneinander getrennten Grundstücken mit Größen von ca. 4.900 bis 7.700 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgröße von etwa 30.500 m<sup>2</sup> ebenfalls nicht umsetzbar.
- Vorhaben, für die das Brandenburgische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung



fordert, sind ebenfalls im Rahmen der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) nicht zulässig.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB sind die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Im vorliegenden Fall wurden im Frühjahr 2018 das Landesumweltamt Brandenburg und der Landkreis Teltow-Fläming beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Vorprüfung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 und 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, können nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ausgeschlossen werden, da

- der Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen lediglich planungsrechtlich fort-schreibt,
- die Biotope mit hoher Wertigkeit, der Baumbestand und die Lebensräume der geschützten Arten innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben,
- die im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) getroffenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin gültig bleiben.

Dies gilt unter den Voraussetzungen, dass

- die Art und der Umfang der festgesetzten Erweiterung der überbaubaren Grundfläche und der maximal zulässigen Versiegelung dem zu Grunde gelegten Vor-entwurf des Bebauungsplans entsprechen,
- die festgesetzte öffentliche Grünfläche vollständig erhalten bleibt,
- der Baumbestand im Plangebiet weitgehend erhalten bleibt,
- die öffentliche Grünfläche und die darauf befindliche Vegetation während der Bauzeit vollständig geschützt wird (Tabufläche),
- die Maßnahmen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung und Aufstellen eines Rep-tilienzaunes) bei nachfolgenden Bauantragsverfahren wie beschrieben beauftragt und während der Bauphase realisiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezo-gener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Darüber hinaus ist § 4c BauGB (Über-wachung wesentlicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

### **8.3 Änderung des Flächennutzungsplans**

Eine Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde, 1. Änderung und Ergän-zung (wirksam seit 11.07.2006) ist nicht erforderlich.

### **8.4 Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB**

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2018 und vom 22.10.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gege-

ben, bis zum 23.07.2018 eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten lediglich redaktionelle Hinweise, die weitgehend berücksichtigt worden sind.

## **8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.11.2018 bis 03.12.2018. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert. Mehrere Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben daraufhin erneut eine Stellungnahme ab.

Eine Änderung der Planzeichnung und der Festsetzungen ergab sich aus den Inhalten der Stellungnahmen jedoch nicht. Die Begründung wurde redaktionell geändert.

## **9 ANHANG**

### **9.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).