

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.10.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:

(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Hinweis:  
Es wird empfohlen, die Grenzen des Bebauungsplangebietes fest- bzw. herzustellen.

rechtskräftiges Exemplar

inkraftgetreten am 03.01.2024 durch  
Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 01/2024 der  
Stadt Ludwigsfelde

## Teil A: Planzeichnung



Planunterlage	Flurstücksgrenze	Flurnummer	Flur 3
Flurstücksnummer	z.B. 487	Gemarkungsgebiet	Ludwigsfelde
Böschung		Höhenpunkte in Meter über NN im DHHN2016	z.B. 43.98
Laubbaum		Anlagen Datenbestand	

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" ist eine Sportstätte für den Schulbetrieb zulässig.
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" sind auch außerschulische Nutzungen des Gebäudes bzw. der Sportanlage für sonstige Bildungs-, soziale und sportliche Zwecke (Vereins- und Breitensport) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der OK sind durch gebäudetechnische Anlagen bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnahme gilt auch für die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und AC ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Schulsport & soziale Einrichtungen) sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten, offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Pflicht gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen.
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
  - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen oder nutzbare Fassaden der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
  - Die zu installierenden Photovoltaikmodule bzw. Solarwärmekollektoren sind auch auf den Dächern der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "soziale Einrichtungen" sind Dächer von dauerhaft zu errichtenden baulichen Anlagen in der Hauptnutzung mit einer Neigung bis zu 20° zu begrünen. Dabei sind die Dachflächen mit einer Erdschicht/Substratschicht von mindestens 15 cm zu überdecken. Dies gilt nicht für sich auf den Dachflächen befindlichen technischen Einrichtungen und Belichtungsfächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

## Planzeichenerklärung Festsetzungen durch Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung:
  - Schulsport
  - soziale Einrichtungen

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. OK: 56,5 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NNH im DHHN2016) (zugleich Bezugspunkt)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

### Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- z.B. 3 Bemaßung in Meter (informativ)

## Hinweise

- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.
- Bauzeitenbeschränkung (Artenschutz)**  
Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.  
Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten - auch bezüglich des Eichhörnchens - erfolgen.
- Baumschutzverordnung Teltow-Fläming**  
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 (in der Fassung der ersten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 27. Februar 2017) zu beachten.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Ersatzpflanzungen gem. BaumSchVO TF. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.
- Nistkasten**  
Der im Gebiet vorhandene Nistkasten sollte möglichst erhalten bleiben. Muss der Baum, an welchem dieser befestigt ist, zur Errichtung von baulichen Anlagen entnommen werden, ist mindestens ein Nistkasten an anderer Stelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzubringen.
- Stellplatzsatzung Ludwigsfelde**  
In der Stadt Ludwigsfelde existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).
- Klarstellung**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (Bebauungsplan Nr. 32 "Stadtvielen am Brunnenpark" in Kraft getreten am 24.04.2018).
- Trinkwasserschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Verordnung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 1. Oktober 2002 (GVBl. II/02, [Nr. 28], S. 602) in der Zone III B.
- Immissionsschutz**  
Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Unter Einbeziehung auch bisher nicht konkret definierter Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer Schallkontingentierung Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung des Schallschutzes definiert.  
Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an allen maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des Geltungsbereiches) unterschritten.  
Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an einzelnen maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des Geltungsbereiches) überschritten. Ursächlich für die Überschreitung ist der vom Pkw-Parkplatz abfließende Verkehr.  
Im Rahmen der Baugenehmigung sind die ermittelten Schall-Emissionskontingente LEK des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark Errichtung einer 3-Feld-Turnhalle“ (Berichtsdatum: 10.05.2023) hinsichtlich der Einhaltung der maximalen zulässigen Emissionen zu überprüfen.

## Verfahren

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

Ludwigsfelde, den 04.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister

**Vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.03.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 06.04.2023 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Ludwigsfelde, den 04.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister

**Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 04.07.2023, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 26.07.2023 bis 08.09.2023 während folgender Zeiten

- Montag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
- Dienstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
- Mittwoch von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
- Donnerstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
- Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.07.2023 im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.,

Ludwigsfelde, den 04.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.07.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 08.09.2023 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Ludwigsfelde, den 04.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister

**Abwägungsbeschluss**  
Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.12.2023 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, den 04.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.12.2023 i. d. F. vom 16.10.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2023 gebilligt.

Ludwigsfelde, den 04.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**  
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 04.01.2024 ausgefertigt.

Ausgefertigt Ludwigsfelde, den 04.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk**  
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.01.2024 im Amtsblatt Nr. 01 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

**Rechtskraft**  
Die Satzung ist am 09.01.2024 in Kraft getreten.  
Ludwigsfelde, den 10.01.2024  
A. J. Siegel: Bürgermeister



**Stadt Ludwigsfelde**  
Flurstücke 486, 487, 516, 517, 529, 792 & 964  
der Flur 3 in der Gemarkung Ludwigsfelde

**Bebauungsplan Nr. 51**  
„Gemeinbedarfsfläche Brunnenpark - Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle“  
**Satzung**

Maßstab 1:1.000  
0 25 50 100  
Stand: 16. Oktober 2023

**IDAS**  
IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde  
Tel: 03371-68 957 0  
Fax: 03371-68 957 29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de