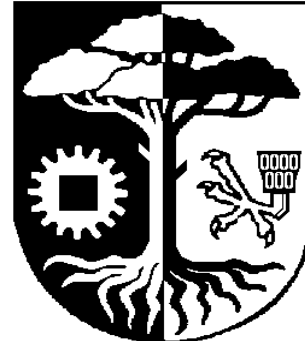


# Amtsblatt

für die

## Stadt Ludwigsfelde



25. Jahrgang

05. Oktober 2016

Nr.: 35

Seite 1

### Inhaltsverzeichnis

### Seite

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | Erneute öffentliche Bekanntmachung - Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“   | 2 |
| 2. | Erneute öffentliche Bekanntmachung – Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde - für den Bereich „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ - | 5 |
| 3. | Bekanntmachung der Sitzung des Ortsbeirates Siethen am 17.10.2016   | 8 |

**Herausgeber: Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde**

Das Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde erscheint nach Bedarf und ist kostenlos im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, Bürgerservice, 14974 Ludwigsfelde zu den Sprechzeiten erhältlich, bei Postzustellung gegen Erstattung der Portokosten.

## Erneute öffentliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“

### Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 20.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung" in der Fassung vom 08.09.2016 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung" hat eine Größe von ca. 44,7 ha.

An das Plangebiet grenzen westlich der Siedlungsbereich des Ortsteils Ahrensdorf und östlich bis südöstlich die Wohnquartiere Ludwigsdorf und Waldsiedlung an. Im Norden befinden sich der Berliner Eisenbahn-Außenring sowie die Landesstraße L 79, jenseits der L 79 schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen bis zum Berliner Autobahnring an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 15 der Gemarkung Ludwigsfelde das Flurstück 6 und die Flurstücke 572, 573 und 574 (alle ehemals Flurstück 539), in der Flur 14 der Gemarkung Ludwigsfelde einen Teil des Flurstücks 180 sowie in der Flur 2 der Gemarkung Ahrensdorf Teile der Flurstücke 60/1, 179, und 182.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Auszug aus dem Luftbild mit Flurstücken (Stand: 22.09.2016, ohne Maßstab)

### Anlass und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ setzt insgesamt acht durch Grünflächen voneinander getrennte Wohnquartiere, bisher als „Dörfer“ bezeichnet, fest. Während die beiden

östlichen Quartiere nahezu vollständig verwirklicht sind, wurden die übrigen Quartiere u. a. wegen fehlender Nachfrage über 14 Jahre hinweg nicht umgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ ist das konkretisierte Vorhaben eines Investors, die bisher brach liegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich von drei weiteren Quartieren jetzt für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch eine leicht veränderte Planungskonzeption soll der wieder erhöhten Nachfrage nach größeren Einfamilienhäusern in Ludwigsfelde Rechnung getragen und erreicht werden, dass eine Wohnnutzung zeitnah verwirklicht werden kann.

Während die äußere Abgrenzung der einzelnen Wohnquartiere im Wesentlichen unverändert bleiben soll, wird die Haupterschließung, die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ durch die internen Grünbereiche verläuft, an den nördlichen Rand des Plangebiets verlegt. Dadurch werden die Grünflächen von verkehrsbedingten Belastungen befreit und in ihren ökologischen und Nutzungsfunktionen aufgewertet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung" wird im Regelverfahren durchgeführt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan (FNP) geändert. Die 8. FNP-Änderung befindet sich im Verfahren.

### **Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2016 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen für die Dauer eines Monats im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde öffentlich aus. Der Öffentlichkeit wird während dieses Zeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und während der Auslegungsfrist – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der angegebenen Stelle (Auslegungsort) abgeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Über die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in einer öffentlichen Sitzung.

### **Umweltbezogene Informationen**

Umweltrelevante Informationen liegen im Umweltbericht (Teil der Begründung), in Gutachten, in Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und im Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde zu folgenden Themenfeldern vor:

#### Schützgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Bestandsaufnahme / Artenschutzgutachten mit Erfassung planungsrelevanter und gefährdeter Arten (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Zauneidechsen und Ameisen) und Bewertung der Verbotstatbestände §§ 44 BNatSchG
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Naturschutzbehörde (Artenschutz, geschützte Alleebäume, Untersuchungsumfang des Umweltberichts, Überwachungsmaßnahmen)
- Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Beanspruchung von Waldflächen, Aufforstung)

#### Schutzgüter Boden und Wasser:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (Geologie, Böden, Topographie, Grundwasser)
- Regenwasserversickerungskonzept für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse, insbesondere Bodenversiegelung)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Wasserbehörde (vorhandener Graben, Errichtung von Wärmepumpenanlagen)
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz“ (vorhandener Graben)

Schutzgüter Luft und Klima:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Klimadaten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Klimadaten)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Daten)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

Schutzgut Mensch:

- Verkehrsgutachten und Schallgutachten (Verkehrs- und Lärmsituation im Plangebiet durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm; Auswirkungen der Planung auf die Verkehrs- und Lärmsituation im Umfeld)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, technischer Umweltschutz (Lärm durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm)
- Stellungnahmen des Eisenbahnbundesamtes sowie der Deutschen Bahn AG (Verkehrslärm durch Schienenverkehr)
- Stellungnahme des Landkreis Teltow-Fläming – Straßenverkehrsamt (Anschluss ans bestehende Straßennetz, Verkehrsberuhigung)
- Stellungnahme des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin (Verkehrsbelastung der Umgebung)
- Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Verkehrsbelastung der Umgebung, insbesondere an den Straßen „Zur Ahrensdorfer Heide“ und „Rheinstraße“)
- Stellungnahme des Landkreis Teltow-Fläming – Ordnungsamt (Löschwasserbereitstellung)

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter:

- keine vorhanden, daher keine Bewertung
- Stellungnahmen des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde sowie des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (allgemeine Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen)

**Im Umweltbericht wurden für alle Schutzgüter**

- **eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,**
- **eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie**
- **eine Beschreibung der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen sowie der Eingriffsbeurteilung und der Ausgleichsentscheidung vorgenommen.**

**Auslegungsort**

Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3 in 14974 Ludwigsfelde, Sachgebiet Bauleitplanung im 2. Obergeschoss.

**Auslegungszeitraum vom 14.10.2016 bis einschließlich 15.11.2016**

Montag	von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter der Tel.-Nr. 03378. 827148 auch **außerhalb** dieser Zeiten eingesehen werden.

Ludwigsfelde, 04.10.2016

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister



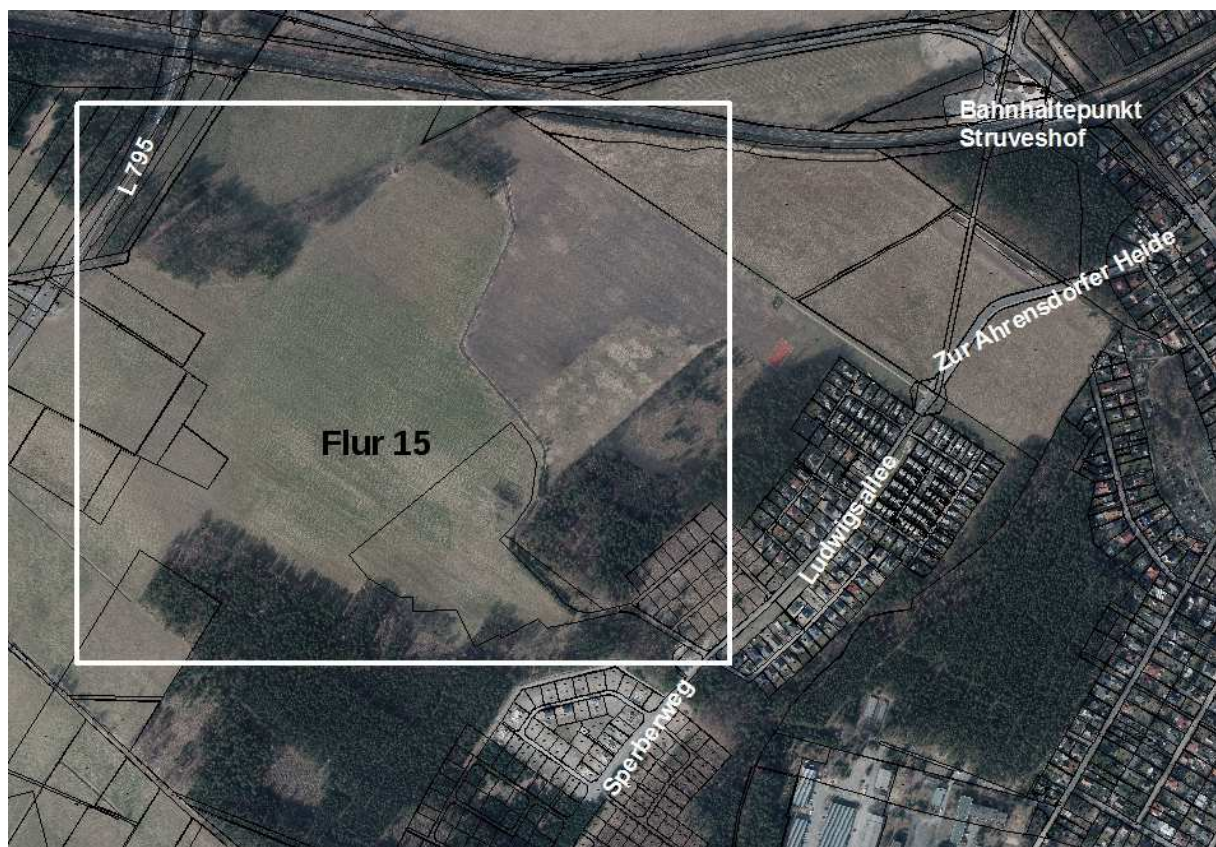
## Erneute öffentliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde - für den Bereich „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ -

### Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat am 20.09.2016 den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Ludwigsfelde gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung".



Auszug aus dem Luftbild mit Flurstücken (Stand: 22.09.2016, ohne Maßstab)

### Anlass und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 26.01.2016 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde zu ändern.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ bzgl. des geänderten Konzeptes der Callidus GmbH inhaltlich in den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan vom 11.07.2006 zu übernehmen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan Ludwigsfelde stellt den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbauflächen W2 (GFZ 0,3 bis 0,5), kleinere Teilbereiche als Wohnbaufläche W1 (GFZ bis 0,3) und als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,5-0,8) dar. Im nördlichen Bereich werden gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen, zwischen den Bauflächen öffentliche Grünflächen und Waldflächen dargestellt.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ bislang nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen, soll dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

In Teilbereichen sollen die Abgrenzungen der einzelnen Bauflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung dem geänderten Plankonzept angepasst werden. Der an die Eisenbahntrasse angrenzende Zentrumsbereich wird als gemischte Baufläche ausgewiesen und erweitert, im Bebauungsplan sollen daraus Flächen für den Einzelhandel, für den Geschosswohnungsbau und für weitere gemischte Nutzungen entwickelt werden. Die bisher für eine Kita vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wird in Richtung Westen erweitert, um die Kapazität der geplanten Einrichtung zu vergrößern.

### **Auslegung**

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.09.2016 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen für die Dauer eines Monats im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde öffentlich aus. Der Öffentlichkeit wird während dieses Zeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und während der Auslegungsfrist – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der angegebenen Stelle (Auslegungsort) abgeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Über die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in einer öffentlichen Sitzung.

### **Umweltbezogene Informationen**

Umweltrelevante Informationen liegen im Umweltbericht (Teil der Begründung), in Gutachten, in Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und im Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde zu folgenden Themenfeldern vor:

#### Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Bestandsaufnahme / Artenschutzgutachten mit Erfassung planungsrelevanter und gefährdeter Arten (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Zauneidechsen und Ameisen) und Bewertung der Verbotstatbestände §§ 44 BNatSchG
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Naturschutzbehörde (Artenschutz, geschützte Alleebäume, Überarbeitungserfordernis Landschaftsplan)
- Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Beanspruchung von Waldflächen, Aufforstung)

#### Schutzgüter Boden und Wasser:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (Geologie, Böden, Topographie, Grundwasser)
- Regenwasserversickerungskonzept für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse, insbesondere Bodenversiegelung)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Wasserbehörde (vorhandener Graben)
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz“ (vorhandener Graben)

#### Schutzgüter Luft und Klima:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Klimadaten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Klimadaten)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Daten)

- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

#### Schutzgut Mensch:

- Verkehrsgutachten und Schallgutachten (Verkehrs- und Lärmsituation im Plangebiet durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm; Auswirkungen der Planung auf die Verkehrs- und Lärmsituation im Umfeld)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, technischer Umweltschutz (Lärm durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm)
- Stellungnahmen des Eisenbahnbundesamtes sowie der Deutschen Bahn AG (Verkehrslärm durch Schienenverkehr)
- Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Verkehrsbelastung der Umgebung, insbesondere an den Straßen „Zur Ahrensdorfer Heide“ und „Rheinstraße“)

#### Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter:

- keine vorhanden, daher keine Bewertung
- Stellungnahmen des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde sowie des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (allgemeine Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen)

#### **Im Umweltbericht wurden für alle Schutzgüter**

- **eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,**
- **eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie**
- **eine Beschreibung der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen sowie der Eingriffsbeurteilung und der Ausgleichsentscheidung vorgenommen.**

#### **Auslegungsort**

Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3 in 14974 Ludwigsfelde, Sachgebiet Bauleitplanung im 2. Obergeschoss.

#### **Auslegungszeitraum vom 14.10.2016 bis einschließlich 15.11.2016**

Montag	von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter der Tel.-Nr. 03378. 827148 auch **außerhalb** dieser Zeiten eingesehen werden.

Ludwigsfelde, 04.10.2016

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Am 17.10.2016 findet um 19.00 Uhr im Gemeindehaus Siethen, Trebbiner Chaussee 5, 14974 Ludwigsfelde, die Sitzung des Ortsbeirates Siethen statt.

#### Tagesordnung der öffentlichen Sitzung am 17.10.2016

- |      |  |       |
|------|--|-------|
| 1.0. | Beratung von Vorlagen  |       |
| 1.1. | Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) | 1.258 |
| 1.2. | Hebesatzsatzung 2017 der Stadt Ludwigsfelde  | 1.253 |
| 1.3. | Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 12. Änderungsbeschluss   | 1.262 |
| 2.0. | Informationen des Ortsvorstehers   |       |
| 3.0. | Einwohnerfragestunde   |       |

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister