



# AMTSBLATT

## für die Stadt Ludwigsfelde

**HERAUSGEBER:** Stadt Ludwigsfelde, Der Bürgermeister, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde  
**Verantwortlich für den Inhalt:** Büro der Stadtverordnetenversammlung, C. Schulze / F. Neumann. 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.

**35. Jahrgang**

**19.03.2025**

**Nr. 12**

**Seite 1**

### Inhaltsverzeichnis

**Seite**

- |    |   |       |
|----|---|-------|
| 1. | Öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ der Stadt Ludwigsfelde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 2 – 7 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung der Tagesordnung der Jahreshauptversammlung der Jagdgenossenschaft Ahrensdorf am 09.04.2025 -  | 8     |

## Öffentliche Bekanntmachung

### Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ der Stadt Ludwigsfelde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

#### Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ sind die geplanten Bauvorhaben der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“, die zwei Kopfbauten an der Albert-Schweitzer-Straße 14a und an der Damsdorfer Heide 18a, ein Punkthaus in der Albert-Schweitzer-Straße Ecke Toni-Stemmler-Straße, eine öffentlich zugängliche Stellplatzanlage sowie zwei Parkhäuser nördlich der Albert-Schweitzer-Straße errichten möchte.

Mit den Kopfbauten Damsdorfer Heide 18a und Albert-Schweitzer-Straße 14a sollen jeweils 16 verschieden große Wohneinheiten über 6 Geschosse und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss entstehen. Das geplante Punkthaus an der Toni-Stemmler-Straße ist als Solitär vorgesehen. Auch hier sollen ca. 25 Wohnungen in verschiedenen Größen mit einem möglichen Gewerbeanteil von ca. 1.400 m<sup>2</sup> in den Erdgeschossbereichen entstehen. Die geplanten Parkhäuser sollen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße, in räumlicher Nähe zu den geplanten Wohnbauvorhaben. Es ist auch vorgesehen, Gewerbe in Teilen der Erdgeschosszonen zu integrieren, um die Fußgängerbereiche sicher, funktional und attraktiv zu gestalten.

Zur Umsetzung der oben beschriebenen Bauvorhaben ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

#### Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ hat eine Größe von etwa 1,7 ha und liegt nordwestlich des Stadtkerns von Ludwigsfelde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 490, 480 (teilw.), 488 (teilw.), 491 (teilw.) und 525 (teilw.) der Flur 3 der Gemarkung Ludwigsfelde.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Kartenausschnitt dargestellt.



Abbildung 1: Plangebiet (Stand: Februar 2025, ohne Maßstab)

### **Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2023 im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu erfolgte bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB's) und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die darin geäußerten Hinweise und Anregungen sind in die weitere Entwurfserarbeitung einbezogen worden.

### **Veröffentlichung und Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ – bestehend aus Planzeichnung und Begründung – in der Fassung vom **Februar 2025** ist in der Zeit **vom 20. März 2024 bis einschließlich 04. Mai 2024** auf dem Geoportal der Stadt Ludwigsfelde unter: <https://www.geoportal-ludwigsfelde.de/auslegungen.php> bzw. im Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg unter <https://www.uvp-verbund.de/bb> veröffentlicht.

Zu den Inhalten des Entwurfs können von jedermann Stellungnahmen elektronisch unter der E-Mailadresse: [bauleitplanung@ludwigsfelde.de](mailto:bauleitplanung@ludwigsfelde.de) vorgebracht werden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich oder während der Dienststunden

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

und nach telefonischer Vereinbarung unter 03378 / 827 227 zur Niederschrift vorgebracht werden. Postanschrift der Stadt Ludwigsfelde ist:

**Stadt Ludwigsfelde**  
**Fachbereich III Bauen und Infrastruktur**  
**Fachdienst Stadtentwicklung**  
**Rathausstraße 3**  
**14974 Ludwigsfelde**

Weiterhin liegt der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ der Stadt Ludwigsfelde im Zeitraum **vom 20. März 2024 bis einschließlich 04. Mai 2024** im Eingangsbereich am Haupteingang des Rathauses der Stadt Ludwigsfelde während der o. g. Dienststunden aus. Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter 03378 / 827 227 auch **außerhalb** der o. a. Zeiten eingesehen werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 5 BauGB weisen wir darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Neben dem bereits genannten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ – bestehend aus Planzeichnung und Begründung – werden zusätzlich noch weitere relevante, bereits vorliegende, umweltbezogene Informationen im Rahmen der Beteiligung veröffentlicht und ausgelegt und sind Bestandteil der nachgelagerten Abwägung. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut und Themenblock
<b>Fachgutachten</b>		
<b>Baugrunderkundung und Baugrundgutachten (Stand: 20.10.2022)</b>	Büro: SCHILLER <sup>2</sup> - Ingenieure und Geologen	Topografie Geologie Hydrologie Bodenklassen Grundwasser/Schichtenwasser Versickerung Altlasten
<b>Verkehrstechnische Untersuchung (Stand: März 2025)</b>	Büro: SPV Spreepfan Verkehr GmbH	Verkehrliche Erschließung Verkehrliche Abwicklung Verkehrsaufkommen Leistungsfähigkeitsbewertung
<b>Schalltechnische Untersuchung (diverse Stände)</b>  <i>Fassung vom 29.11.2024 Fassung vom 06.02.2025</i>	Büro: FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH	Verkehrslärm Gewerbelärm Lärmkontingentierung Immissionsschutz
<b>Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>		
<b>Stellungnahme vom 18.07.2024, 14.01.2025 und 03.02.2025</b>  <i>(mitsamt Stellungnahme Büro FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom 03.02.2025 als Gegenstellungnahme zur Stellungnahme LfU vom 14.01.2025)</i>	Landesamt für Umwelt (LfU) – Technischer Umweltschutz 2	Verkehrslärm Gewerbelärm Immissionsschutz
<b>Stellungnahme vom 29.07.2024</b>	Landesbetrieb Forst Brandenburg – Forstamt Teltow-Fläming	Waldfunktion Waldumwandlung Forstrechtlicher Kompensationsumfang
<b>Stellungnahme vom 23.07.2024</b>	Landkreis Teltow-Fläming – Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung/ Kreisentwicklung	Festsetzungen zu grünordnerischen Vorgaben
<b>Stellungnahme vom 20.08.2024</b>	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt/ Boden-Wasser-Abfall	Grundwasser Trinkwasserschutzgebiet Versickerung
<b>Stellungnahme vom 30.07.2024</b>	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt/ untere Naturschutzbehörde	Schutzgutbetrachtung Natur- und Artenschutz Biotopkartierung Eingriffsregelung Waldumwandlung

- I. **Aus dem Umweltbericht, den Fachbeiträgen und den umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:**
- **Angaben zum Schutzgut Fläche**  
Bestandsbeschreibung der tatsächlichen und aktuellen Flächennutzung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.
  - **Angaben zum Schutzgut Boden**  
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zum geologischen Aufbau; Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Fläche (planungsrechtliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung); Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie Umwandlung von Acker in Waldflächen außerhalb des Plangebietes.
  - **Angaben zum Schutzgut Wasser**  
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zu Oberflächengewässer, zum Grundwasser und zur Versickerung des Niederschlagswassers; zur Grundwasserbeschaffenheit.
  - **Angaben zum Schutzgut Klima und Luft**  
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben und zur allgemeinen Lufthygiene sowie zur Funktion als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet.
  - **Angaben zum Schutzgut Biotop, Baum/Waldbestand, Tiere und biologische Vielfalt**  
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, Bestandsplan und Ausführungen zu Biotoptypen, Gehölzen und Baumbestand, Fauna (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien); Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die planungsrechtliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung; Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Regelungen für Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung, Regelungen von Maßnahmen während der Bauzeit.
  - **Angaben zum Schutzgut Landschaft und Ortsbild**  
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.
  - **Angaben zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**  
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, mit Hinweisen auf bestehende Vorbelastungen durch das angrenzende Umfeld, insbesondere den Verkehr; zur Freizeit und Erholungsausstattung.

- **Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**  
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben; Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Sicherung von Grün- und Waldflächen; Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.
- **Angaben zu Schutzgebieten und Objekten nach Naturschutzrecht**  
Ausführung hinsichtlich der (anlagebedingten) Betroffenheit von umliegenden Schutzgebieten nach europäischem und nationalem Naturschutzrecht.
- **Angaben zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei Umsetzung der Planung**  
Konfliktermittlung sowie Darstellung und Ausführung zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Schutzgüter

## II. Aus der faunistischen Untersuchung

Angaben und Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, ausgewählter national geschützter Arten und der Vogelschutzrichtlinie; Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung relevanter Arten durch baubedingte Störungen von betroffenen Arten nach der Vogelschutzrichtlinie; Ausführungen zu Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz und Empfehlungen zu möglichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## III. Aus den weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen

Angaben und Informationen unter anderem zur bestehenden und der zu erwartenden Lärmsituation im Plangebiet im Bestand und bei Umsetzung der Planung; Darstellung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens; Informationen zu den Auswirkungen der Planungsumsetzung auf die Lebensräume der Fauna (insbesondere Vögel); Informationen zur Eingriffsregelung; Informationen zu den vorhandenen Biotopstrukturen.

## Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt und auf der o.g. Internetseite zum Herunterladen bereitsteht.

Ludwigsfelde, 18.03.2025

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Am Mittwoch, den 09.04.2025, findet um 18.00 Uhr im Mehrzweckgebäude der Freiwilligen Feuerwehr in Ahrensdorf die Jahreshauptversammlung der Jagdgenossenschaft Ahrensdorf statt.

Eingeladen sind alle Eigentümer von Grundflächen, die zum gemeinschaftlichen Jagdbezirk der Jagdgenossenschaft Ahrensdorf gehören, auf denen die Jagd ausgeübt werden darf.

#### Tagesordnung

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Jagdpächters
3. Kassenbericht für das Jagdjahr 2024/2025
4. Revision für das Jagdjahr 2024/2025
5. Entlastung des Vorstandes
6. Haushaltsplan für das Jagdjahr 2025/2026
7. Beschlüsse zur Verwendung des Reinertrages 2024/2025
8. Sonstiges

Zur Führung des Jagdkatasters haben die Erwerber von bejagbaren Flächen vor Ausübung Ihrer Mitgliedschaftsrechte dem Jagdvorstand durch Eigentumswechsel eingetretene Änderungen (z. B. durch Grundbuchauszüge oder Erbschein) nachzuweisen.

Die Versammlung ist beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der erschienenen Jagdgenossen.

gez. Marten Kirchner  
Vorsitzender der Jagdgenossenschaft