



Stadt Ludwigsfelde

OT Genshagen

Bebauungsplan Nr. 48

„Stationsumfeld Birkengrund“

Begründung

(Exemplar zur erneuten Beteiligung)

**Geänderter und ergänzter
Entwurf**



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0
Fax 03371 68 957 - 29

20. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	5
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1 Ziele, Zwecke der Planung, Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2 Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumliche Lage.....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Gebiets-/Bestandssituation/Biototypen	7
2.4 Erschließung.....	10
2.4.1 Straßenseitige Erschließung.....	10
2.4.2 Rad- und Fußwege	12
2.4.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.....	12
2.4.4 Elektroenergieversorgung.....	14
2.4.5 Telekommunikation.....	14
2.4.6 Gasversorgung	15
2.4.7 Feuerwehr und Löschwasserversorgung	16
2.4.8 Abfallentsorgung.....	17
3 Planunterlage	17
4 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	18
4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	18
4.2 Landschaftsplanung.....	20
4.3 Überörtliche Fachplanungen	20
4.3.1 Flächennutzungsplan.....	20
4.3.2 Landschaftsplan.....	22
4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	22
4.3.4 Trinkwasserschutz	22
4.3.5 Überschwemmungsgebiet	24
4.3.6 Bodendenkmal.....	24
4.3.7 Waldflächen.....	25
4.3.8 Benachbarte Bebauungspläne / Satzungen.....	27
4.3.9 Artenschutz.....	30
4.3.10 Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages	33
4.3.11 Altlasten	34
4.3.12 Immissionsschutz	35
4.3.13 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming	37
4.3.14 Bahntrasse.....	38
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	41
5 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte.....	41
5.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	41
5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....	43
6 Grundzüge der Planfestsetzungen	43
6.1 Art der baulichen Nutzung	43
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	43
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	44
6.2.2 Max. zulässige Gebäudehöhe	44
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	45
6.3.1 Bauweise	45

6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	45
6.4	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	45
6.5	Verkehrsflächen.....	46
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen	47
6.7	Grünflächen und Anpflanzungen.....	48
6.8	Gestalterische Festsetzungen.....	50
6.9	Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie	51
6.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	51
6.10.1	Bahnfläche.....	51
6.10.2	Hauptversorgungsleitungen	51
6.11	Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften	51
6.12	Textliche Hinweise	52
6.12.1	Artenschutz.....	52
6.12.2	Empfohlene Arten zum Anpflanzen	52
7	Flächenbilanz	52
III.	Umweltbericht	53
8	Gesonderter Teil der Begründung	53
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	53
9	Stadtplanerische Auswirkung.....	53
10	Auswirkungen auf die Umwelt	53
11	Soziale Auswirkungen	54
12	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	54
13	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	54
V.	VERFAHREN.....	55
VI.	Rechtsgrundlagen / Quellen.....	57

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Eigentumsverhältnisse, Stand: 2025.....	7
Tab. 2	Zusammenfassung der Biotopkartierung.....	7
Tab. 3	Baumarten	9
Tab. 4	Erstaufforstung und ökologischer Waldumbau	27
Tab. 5	Erfasste Brutvögel	31
Tab. 6	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz.....	33
Tab. 7	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF Maßnahmen –.....	34
Tab. 8	Flächenbilanz des Bebauungsplanes.....	52

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des künftigen Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ im Stadtgebiet Ludwigsfelde	6
Abb. 2:	Darstellung der QSV für die 3 untersuchten Knotenpunkte.....	11
Abb. 3:	Abwasserleitung innerhalb des Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“	13
Abb. 4:	Ferngasleitung und Schutzstreifenbreite.....	15
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming	20
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Ludwigsfelde Flächennutzungsplan, 1. Änderung.....	21
Abb. 7:	abgestimmte betroffene Waldfläche	26
Abb. 8:	Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Eichspitze Süd".	27
Abb. 9:	Ausschnitt B-Plan Nr. 44-2 Teilfläche 1 -Festsetzung „Fläche für Wald“	29
Abb. 10:	Fundpunkte Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet	32
Abb. 11:	Standorte der Ersatzpflanzungen (rot markiert)	38
Abb. 12:	Städtebauliche Intention zur baulichen Ausführung des Stationshaltepunkts "Birkengrund"	42
Abb. 13:	Gegenüberstellung zum Flächentausch der Bebauungspläne Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ (links) und Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ (rechts)	48

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele, Zwecke der Planung, Anlass und Erforderlichkeit

Mit Beschluss vom 31.08.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde im Ortsteil Genshagen beschlossen.

Ausgehend von den Ergebnissen des Buskonzeptes Nordraum des Landkreises Teltow-Fläming, in Verbindung mit dem ÖPNV-Konzept für die Stadt Ludwigsfelde, plant die Stadt Ludwigsfelde in Kooperation mit dem Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger ÖPNV und der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming (VTF) die Entwicklung der SPNV-Station Ludwigsfelde-Birkengrund zu nachhaltigen Mobilitätshubs, in dem unterschiedliche Verkehrsträger miteinander kombiniert werden sollen.

Diese SPNV-Station befindet sich im Zentrum des stetig wachsenden Industrie- und Gewerbestandortes Ludwigsfelde. Die Ausweisung und Erschließung der Entwicklungsgebiete erfolgte bewusst in Hinblick auf den Einzugsbereich der SPNV-Station, um über Verknüpfungen und Feinerschließungen hohe Anteile der Verkehrsträger des Umweltverbundes und dabei insbesondere einen deutlichen Modal Shift in Richtung ÖPNV erreichen zu können.

Die exponierte Lage des Bahnhofs Birkengrund sowie die gute verkehrsinfrastrukturelle Erschließung fordert geradezu eine Entwicklung leistungsfähiger Verkehrsverknüpfungsanlagen heraus. Das kommunale Verkehrsunternehmen VTF hat in unmittelbarer Nähe seinen Betriebsstandort. Pendler aus den Nachbargemeinden könnten den Bahnhof wesentlich stärker frequentieren, wenn der Busverkehr stärker auf Birkengrund ausgerichtet ist und hinreichend P+R Möglichkeiten bestehen.

Hinzu kommt das enorme Potenzial der einpendelnden Arbeitskräfte, denen bisher keine attraktiven Angebote für die „letzte Meile“ geboten werden. Bereits der unmittelbare Wirkungsbereich der geplanten Mobilitätsdrehscheibe Birkengrund umfasst rd. 7.000 Arbeitsplätze, 3.000 Einwohner und 1.000 Auszubildende.

Die Konfiguration der Mobilitätsdrehscheibe ist modular geplant, um räumlich und zeitlich flexibel auf die eigentums- und baurechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Stadt Ludwigsfelde verfügt über drei Bahnhöfe mit qualitativ wachsendem SPNV. Diese in Summe attraktive SPNV-Anbindung der Stadt findet noch keinen adäquaten Ausdruck in leistungsfähigen Verkehrsverknüpfungen an den Bahnhöfen. Die im Jahr 2003 übergebenen neuen Anlagen (ZOB, P+R, B+R) am Stadtbahnhof sind durch die seitdem enorm gewachsene Nutzung verbunden mit fehlenden Flächen-/Erweiterungspotenzialen überlastet und hemmen den weiteren Anstieg der SPNV-Nachfrage. Im Gutachten „Bike+Ride/Park+Ride im Land Brandenburg“ (VBB/MIL) wird der Bedarf für das Jahr 2030 auf 367 bzw. 498 Stellplätze prognostiziert, was eine Verdoppelung gegenüber dem aktuellen Bestand darstellt.

Da am Bahnhof Birkengrund, abgesehen von einer Bushaltestelle, faktisch keine Möglichkeiten der Verkehrsverknüpfung bestehen, kann diese Nachfrage auch hier nicht befriedigt werden. Eine Entwicklung entsprechender Anlagen war bisher durch die Option eines weiteren Ausbaus der Bahnstrecke Berlin-Halle/Leipzig (Deutschland SPNV) sowie durch unmittelbar angrenzende Sportflächen des Oberstufenzentrums (OSZ) blockiert. Eine nunmehr stärkere Differenzierung der Flächenauswirkungen des Streckenausbaus durch die DB Netz AG und die mit dem Landkreis vereinbarte Umorganisation der Sportanlagen des OSZ ermöglichen der Stadt Ludwigsfelde indes die Möglichkeiten zur Umstrukturierung des Gebietes.

Weil die gegenwärtige planungsrechtliche Situation die kommunalen Planungsabsichten nicht zulässt, soll für das Stationsumfeld über die verbindliche Bauleitplanung Baurecht geschaffen

werden (Erforderlichkeit). Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsanlagen und einer Sonderbaufläche für die Nutzung eines Parkhauses. Zusätzlich ist in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde anzupassen, so dass gem. § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus diesem entwickelt werden kann.

Zudem ist die Durchführung eines Umweltberichts erforderlich. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Bereits im Juli 2022 hat zu diesem Verfahren eine frühzeitige Beteiligung stattgefunden. Allerdings beruhte das Verfahren zum damaligen Zeitpunkt auf einem anderen Planungskonzept. Aufgrund einer Konzeptänderung – 1. Variante: flächenhafte Stellplatzerweiterung / 2. Variante: Stellplatzerweiterung durch Parkhaus –, was mit einer Plananpassungserfordernis einherging, erfolgte mit dem Schreiben vom 05.03.2025 eine nochmalige erneute frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Genshagen der Stadt Ludwigsfelde und wird durch die Industrieparks „West“, „Ost“ und „Am Birkengrund“ begrenzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet unmittelbar an der Haltestation „Birkengrund“. Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km nördlich vom Stadtzentrum Ludwigsfelde.

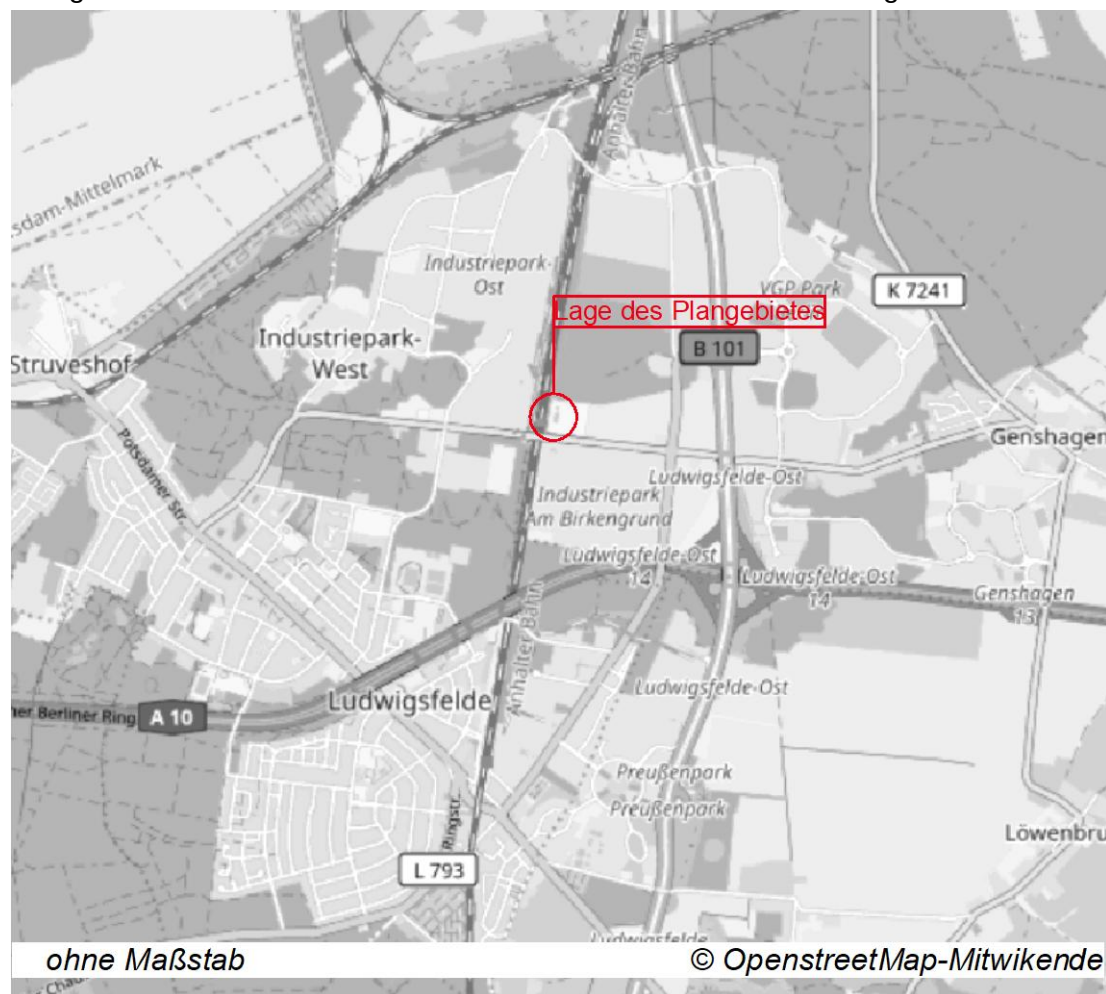


Abb. 1: Lage des künftigen Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ im Stadtgebiet Ludwigsfelde

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Bahnanlage der Strecke „Berlin-Leipzig/Halle“, im Osten durch das Oberstufenzentrum des Landkreises Teltow-Fläming (Standort Ludwigsfelde), im Norden durch die Waldfläche „Eichspitze“ und im Süden durch die Straße „Am Birkengrund“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Genshagen, Flur 3, folgende Flurstücke:

321 (tlw.), , 323, 324 (tlw.), 334, 335, 336, 337, 339, 340 (tlw.), 341, 342 (tlw.), 343, 344 (tlw.), 345, 346, 425 (tlw.), 479, 480, 481 (tlw.), 482, 661 (ehem. 283 tlw.) und 666 (ehem. 283 tlw.).

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,54 ha.

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich folgendermaßen dar:

Tab. 1 Eigentumsverhältnisse, Stand: 2025

661 (ehem. 283 tlw.), 666 (283 tlw.)	Stadt Ludwigsfelde (Flächenumschreibung im Prozess)
321 (tlw.), 323, 324 (tlw.), 337, 343, 479, 482 (tlw.)	DB Netz AG
334, 335, 336, 339, 340 (tlw.), 341, 342 (tlw.), 344 (tlw.), 345, 346, 425 (tlw.)	Stadt Ludwigsfelde
480, 481 (tlw.)	Landkreis Teltow-Fläming

2.3 Gebiets-/Bestandssituation/Biotoptypen

Im Mai 2023 erfolgte eine Bestandserfassung des Plangebiets nach der Biotopkartierung des Land Brandenburg (LUGV 2011)¹.

Tab. 2 Zusammenfassung der Biotopkartierung

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biototyp			
Stufe	Zahlencode	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutzstatus	Flächengröße in m ²
hoch	071321	Hecke und/oder Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (> 10% Überschirmung), geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	Südlich im Plangebiet	-	1.141
	071322	Hecke und/oder Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (> 10% Überschirmung), lückig, überwiegend heimische Gehölze	Südwestlich im Plangebiet		106
	0714212	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	Östlich im Plangebiet		665
	0715313	Einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestand (< 10 Jahre)	Westlich im Plangebiet	-	233

¹ Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, bearbeitet durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2011

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Zahlencode	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutzstatus	Flächengröße in m²
	08349	Robinienforst/-wald mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen	Nördlich im Plangebiet	-	2.977
	08381	Laubholzforst aus sonstiger Laubholzart (incl. Roteiche) mit Eiche (Mischbaumart > 30%)	Nördlich im Plangebiet		1.655
	08480021	Spättraubenkirschen-Kiefernforst	Nördlich im Plangebiet		30
mittel	032211	Quecken-Pionierfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	Östlich im Plangebiet	-	5.323
	0511321	Ruderales Wiese, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanem Gehölzbewuchs (< 10% Gehölzdeckung)	Östlich im Plangebiet		94
	0514221	Staudenflur (Saum) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	Westlich-zentral im Plangebiet	-	1.238
	051611	Artenreicher Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	Zentral im Plangebiet	-	1.405
	071323	Hecke und/oder Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (> 10% Überschildung), geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	Zentral im Plangebiet	-	716
	082828	Sonstiger Vorwald frischer Standorte	Westlich im Plangebiet	-	3.419
	102732	Hecke (Formschnitt), mit Bäumen	Zentral im Plangebiet		242
gering	051621	Artenarmer Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	Südwestlich im Plangebiet	-	284
	10171	Sportplatz	Zentral im Plangebiet		136
	102721	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m Höhe), ohne Bäume	Südlich im Plangebiet	-	673
	102731	Hecke (Formschnitt), ohne Bäume	Zentral im Plangebiet		83
	126431	Parkplatz, versiegelt mit regelmäßigem Baumbestand	Zentral im Plangebiet	-	2.621
	12654	Versiegelter Weg	Südwestlich im Plangebiet		138
Sehr gering	1261222	Straße mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	Südlich im Plangebiet	-	2.480
	126622	Personenbahnhöfe	Südwestlich im Plangebiet	-	66
Schutzstatus: § Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG					

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Zahlencode	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutzstatus	Flächengröße in m ²
§§ ()		geschützt nach § 17 BbgNatSchAG in bestimmten Ausbildungen geschützt			

Des Weiteren erfolgte im August 2023 eine weitere Vor-Ort-Begehung mit der zuständigen Forstbehörde. Im Ergebnis konnte unter Berücksichtigung des reduzierten Geltungsbereiches die konkret betroffene Waldfläche (Anlage) ermittelt werden, welche durch die Forstbehörde durch eine exakte zeichnerische Darstellung bestätigt wurde. Daraus abgeleitet sind innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 7.847 m² Waldflächen vorhanden.

Neben der Bestandserfassung der Biotope erfolgte auch eine Auflistung der Einzelbäume, welche überwiegend Ersatzpflanzungen sind. Im Rahmen der Biotopkartierung wurden in Summe 54 Einzelbäume erfasst, wovon sich 35 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Diese 35 Bäume werden hier tabellarisch zusammengefasst:

Tab. 3 Baumarten

Nummerierung	Baumart	Stammumfang in m
1	Obst	0,65; 0,5
2	Weide	1,2; 0,75
3	Eschen-Ahorn	1,2; 0,65, 0,65, 0,65, 0,6
4	Hainbuche	0,65
5	Grau-Erle	0,5
6	Hainbuche	0,65
7	Grau-Erle	0,85
8	Stiel-Eiche	1,6
9	Berg-Ahorn	1,3
22	Spitz-Ahorn	1,5
23	Rot-Eiche	2,7
31	Robinie	0,95
32	Weide	0,75
33	Sand-Birke	0,55
34	Spitz-Ahorn	0,4
35	Sand-Birke	0,45
36	Weide	0,55; 0,55; 0,5; 0,45; 0,4
37	Winter-Linde	0,65; 0,4; 0,3
38	Winter-Linde	0,7
39	Grau-Erle	1,1
40	Vogel-Kirsche	0,3
41	Spitz-Ahorn	0,8
42	Vogel-Kirsche	0,4
43	Spitz-Ahorn	0,8
44	Spitz-Ahorn	0,55
45	Spitz-Ahorn	0,7
46	Spitz-Ahorn	0,6
47	Spitz-Ahorn	0,55

Nummerierung	Baumart	Stammumfang in m
48	Spitz-Ahorn	0,55
49	Feld-Ahorn	0,15
50	Vogel-Kirsche	0,6
51	Spitz-Ahorn	0,65
52	Spitz-Ahorn	0,5
53	Spitz-Ahorn	0,6
54	Spitz-Ahorn	0,85

Die Untere Naturschutzbehörde gab mit Schreiben vom 23.08.2022 den Hinweis, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Ersatzpflanzungen im Sinne des § 1 Abs. 2 BaumSchVO TF befinden.

Konkret sind die o.g. Baumarten mit der Nummerierung 33, 34, 35, 36, 37, 40, 42, 44, 47, 48, 49 und 52 betroffen (vgl. obere Tabelle, hervorgehoben).

Boden/Wasser:

Nach Überprüfung der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:300.000 (BÜK 300) sind innerhalb des Plangebietes überwiegend Versiegelungsflächen; gering verbreitet Lockersyrose und Pararendzinen aus Grus oder Schutt führendem Kippcarbonatsand vorzufinden. Zudem sind podsolige Regosole und podsolige Braunerde-Regosole überwiegend aus Flugsand über tiefem Schmelzwassersand vorhanden.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystem Boden im Internetangebot des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg unter <http://www.geo.brandenburg.de/boden> vorgenommen werden. Im Rundschreiben heißt es dabei:

„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“

Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem innerhalb von keinen retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten). Die eben beschriebene Fläche ist mit einer weißen Signatur im Fachgeoportal gekennzeichnet.

Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden nach der Ersteinschätzung versickerungsfähig ist.

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Am Birkengrund“ erschlossen bzw. kann darüber erschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 48 bereitet eine weitere Erschließung über eine umschließende Straße um das OSZ herum vor. Diese wird über den zukünftigen Knotenpunkt Am Birkengrund/Gewerbegebiet An der Eichspitze Süd und dem bereits bestehenden Knotenpunkt Am Birkengrund/Zufahrt Stationsumfeld Birkengrund an das umliegende Straßennetz angebunden.

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48; es wurde jedoch bereits im Rahmen der Festschreibung der textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen auf eine entsprechende Straßenbreite für die geplante Nutzung geachtet. Dabei wurde die RAS 06 herangezogen.

Unabhängig davon wurde im Rahmen des benachbarten Bebauungsplan Nr. 45 „Eichspitze Süd“ eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Planes Nr. 48 auf die Verkehrsprognose und Leistungsfähigkeit aktualisiert wurde. Betrachtet wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Anlagen des B-Planes Nr. 48 auf die geplante innere und äußere Straßen- und Wegeerschließungsinfrastruktur. Dabei wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme getrennt nach MIV (unterteilt nach Lkw, Pkw, Krad, Fahrrad) und ÖPNV (Bahn, Bus, Shuttle) ermittelt. Grundlage dieser Verkehrsprognose sind die Entwicklungskonzeption des Parkhauses. Weiter wurden die beiden neugeplanten Knotenpunkte an der Straße „Am Birkengrund“ mit der jetzigen und der prognostizierten Verkehrsbelastung auf ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht.

Im Verkehrsgutachten wurde darauf hingewiesen, dass ein Prognosemodell für den Straßenverkehr in den Grenzen der Stadt Ludwigsfelde nicht vorliegt. Dies gilt auch für die Straßen des untersuchten Raumes. Daher wurde zur Berechnung des Prognose-Bezugs-Falls (PBF) zum einen ein Steigerungsfaktor von 2025 bis 2040 ermittelt und zum anderen die noch nicht fertiggestellte Bebauung um das Planungsvorhaben hinzugerechnet. Der Steigerungsfaktor wurde auf 12,5 % gelegt.

Dabei wurden folgende Knotenpunkte (KP) betrachtet

- KP 1 L793 Alfred-Kühne-Straße / Am Birkengrund (Netzknoten 3645017),
- KP 2 Am Birkengrund / Zufahrt Bahnhof Birkengrund sowie
- KP 3 die Planstraße zwischen OSZ und B-Plan Nr. 45.

Im Ergebnis konnten folgende Qualitätsstufen im Verkehrsablauf (QSV) an den Knotenpunkten für den Prognose-Bezugs-Fall (PBF) und Prognose-Plan-Fall (PPF) ermittelt werden:

Knotenpunkt	Frühspitzenstunde		Nachmittagsspitzenstunde	
	PBF	PPF	PBF	PPF
KP1	D	D	D	D
KP2	B	B	B	C
KP3	C	C	C	C

Abb. 2: Darstellung der QSV für die 3 untersuchten Knotenpunkte

An KP 1 (Kreisverkehr) wird immer die QSV D erreicht. Bestimmte Kfz-Ströme müssen spürbar lang warten. Grund dafür ist neben der hohen Verkehrsbelastung auch die ungleiche Verteilung der Verkehrsstärken an den vier Zufahrten des Kreisverkehrs. Bei weiterer Zunahme der Verkehrsstärke ist der Wechsel der Knotenpunktform zu einer Kreuzung mit Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich.

Für KP 2 wird größtenteils QSV B ermittelt. Während der Nachmittagsspitze im Prognose-Plan-Fall wechselt die Qualitätsstufe von B (gut) auf C (befriedigend).

Für den neu entstehenden KP 3 (Am Birkengrund / Planstraße) wird während der Spitzenstunden immer QSV C erreicht.

Aufgrund der schematischen Darstellung der Entwicklungskonzeption konnte das Verkehrsgutachten nur bedingt Empfehlungen für die weitere Planung geben. Genauere Bewertungen sind erst für eine konkrete Straßenplanung möglich. Nichts desto trotz wurden folgende

Maßnahmenvorschläge, welche für den Bebauungsplan relevant sein können, im Gutachten genannt:

- Schaffung von Kiss+Ride-Flächen,
- Ggf. Verzicht auf Bus-Ruhepositionen sowie Bus-Ladestationen (Abstimmungen mit dem Verkehrsbetrieb Teltow-Fläming -VTF-),
- Standort der E-Taxen näher an den Bahnhof legen,
- Direkte Anbindung der Bahnhofssostseite für den Fußverkehr aus/nach Westen vorsehen,
- Schleppkurven für das Bemessungsfahrzeug des VTF prüfen,
- Ausfahrten (Parkhaus und Busse) liegen eng beieinander. Sichtdreiecke sind auf den Radverkehr sowie Geh-/Radweg nachzuweisen.

Die Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming (VTF mbH) verwies während der Beteiligung darauf, dass die Fahrbeziehungen der Linienbusse zu betrachten sind; die dort ein- und ausfahrenden Pkws aus dem Parkhaus dürfen den Linienverkehr nicht behindern. Daher muss eine klare Regelung/Abgrenzung erfolgen. Auch die Zu- und Abfahrt zu den geplanten Haltestellen an der Station Birkengrund und die Ausfahrt in Richtung Betriebshof müssen unter der Beachtung des Einsatzes von 12m- und 18m-Bussen und der dafür erforderlichen Wenderadien geplant werden. Des Weiteren darf während der gesamten Baumaßnahme die Zufahrt zum Betriebshof „Am Birkengrund“ der Verkehrsgesellschaft nicht beeinträchtigt werden bzw. ist zu gewährleisten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert. Eine Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Bebauungsplan nicht, daher sind die genannten Hinweise bei der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen und mit der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming abzustimmen. Die festgesetzten Breiten zur Straßenverkehrsfläche sind dafür ausreichend dimensioniert.

2.4.2 Rad- und Fußwege

Separate Rad- bzw. Fußwege sind entlang der Straße „Am Birkengrund“ vorhanden.

2.4.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes hat der Wasserver- und Abwasserentsorgungszweckverband Region Ludwigsfelde (WARL) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum ursprünglichen Planungskonzept darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet eine Abwasserleitung (DN 500) führt, welche nicht überbaut werden darf. Der Verlauf dieser Leitung erstreckt sich über die Flurstücke 479, 480, 481, 482 von Nord nach Süd in Richtung Osten.



Abb. 3: Abwasserleitung innerhalb des Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“

Vom WARL wurde – sofern das Planungskonzept aufrecht erhalten werden soll – auf die Notwendigkeit einer Umverlegung oder eines Ersatzneubaus der Leitungen hingewiesen und zugleich auch in Aussicht gestellt. Solche Umverlegungen sind vorzugsweise im öffentlichen Raum umzusetzen. Ein Ersatzbau kann in unmittelbarer Nähe der bestehenden Leitung, unter der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von Nord nach Süd zwischen der Bahntrasse und des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ erfolgen. Die konkrete Umsetzung und Abstimmung wird jedoch der Ausführungsplanung überlassen.

Die Abwasserdruckleitung DN 500 wird auf der Planzeichnung im Bestand zur besseren Nachvollziehbarkeit, ohne Normcharakter, dargestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss daher gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschlüsse, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.

Vorzugsweise sind während der Baumaßnahme die vorhandenen Leitungen zu schützen, dabei sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Fundamente für Geräte / Beschilderungen / Poller etc. sind mindestens mit einem Abstand von 1,00 m zur Außenkante Rohr zu planen,
- Bei der Planung weiterer Kabel/Rohrleitungen sind die geltenden Mindestabstände zu den Leitungen (TW/AW) einzuhalten: vertikal: 0,3 m (Außenkante zu Außenkante), 0,5 m bei Rohren an DN 400; horizontal: 0,5 m (Außenkante zu Außenkante),
- Alle mit dieser Maßnahme in Verbindung stehenden Kosten sind vom Bauauftraggeber zu tragen,
- Die Leitungen dürfen nicht mit Fundamenten, Bordsteinen, Regenwasseranlagen, Leitungen u.a. überbaut werden, die Reduzierung der Überdeckung ist auszuschließen.

Es sind die Vorgaben der DIN 1998 sowie DIN EN 805 zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Leitungen, Schieber und Hydranten grundsätzlich nicht zu überbauen sind. Die entsprechenden Straßenkappen / Schachtabdeckungen sind ständig freizuhalten und bei Veränderung des umliegenden Geländes dem neuen Höhenniveau anzugleichen. Die Mindestüberdeckungen für Trinkwasserleitungen von 1,50 m und für Abwasserdruckleitungen von 1,20 m müssen gewährleistet sein.

Speziell an den Leitungskreuzungen sind die oben genannten Hinweise besonders zu beachten. Zusätzlich sei noch darauf hingewiesen, dass erforderliche Schachtgenehmigungen durch das bauausführende Unternehmen rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen sind. Dies stellt jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplan dar, sondern ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten.

2.4.4 Elektroenergieversorgung

Die E.DIS Netz GmbH hatte ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) signalisiert, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Unabhängig davon wurden vom Versorgungsträger noch folgende allgemeine Hinweise gegeben:

Netzbetrieb:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Die E.DIS hatte darauf hingewiesen, dass die konkrete Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Leitungen abzustimmen ist. Dafür ist es notwendig, mit Hilfe eines Lageplanes, vorzugsweise im Maßstab 1:500, die geplanten Baumstandorte zu dokumentieren. Hierzu ist das Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939) zu berücksichtigen.

Kabel:

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde mitgeteilt, dass zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist eine Handschachtung vorzunehmen.

Die oben genannten Hinweise sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten.

2.4.5 Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Telekommunikationsleitungen der Firma Colt.

Die Leitungen verlaufen nördlich entlang der Straße „Am Birkengrund“ und erstrecken sich in Richtung Westen zum Bahnsteig. Bei der konkreten Ausführungsplanung sind entsprechende Pläne bei der Firma Colt anzufragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Colt Technology Services GmbH begründet wird. Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL – Netz der Colt Technology Services GmbH – sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL – Trasse vorzunehmen. Bei Parallelverlauf ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Colt LWL – Trasse einzuhalten.

Es ist sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Begleitschreibens „Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen“ bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht werden.

Des Weiteren befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom innerhalb des Geltungsbereichs. Diese erstrecken sich ebenfalls entlang der ausgebauten Straße „Am Birkengrund“. Die Telekom verwies in ihrer Stellungnahme, dass Änderungen oder Errichtungen von Telekommunikationslinien jederzeit möglich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.

2.4.6 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Anlagen des Betreibers ONTRAS Gastransport GmbH. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	80.05	200	4,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), stillgelegtes Mantelrohr			

Abb. 4: Ferngasleitung und Schutzstreifenbreite

Die derzeitige Lage dieser Anlage wurde aus der Stellungnahme der ONTRAS vom 08.09.2022 (Lageplan) entnommen und mit den entsprechenden Schutzstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt. In diesem Fall mindestens 4 m.

Die ONTRAS hatte während der Beteiligungsverfahren grundsätzlich keine Einwendungen zum Bebauungsplan geäußert, jedoch auf folgende wesentliche Punkte hingewiesen, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind (Interessenberührungen):

- Die Lage/Verlauf des o.g. Anlagenbestands innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund der Stadt Ludwigsfelde, hier insbesondere
- Lage/Verlauf der aktiven FGL 80.05 in unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen sonstigen Sonderbaufläche „Parkhaus“ zzgl. möglicher Ein-/Ausfahrten in Querung mit der vorgenannten FGL,
- Lage/Verlauf des o.g. Anlagenbestands innerhalb von als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen,
- Lage/Verlauf des o.g. Anlagenbestands innerhalb von als Grünfläche festgesetzten Flächen (Zweckbestimmung „Schutzstreifen Gas“ & „Gehölzen“

Vor dem Hintergrund der eben genannten Interessenberührungen hat die ONTRAS darauf hingewiesen, dass umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Erneuerung der Ferngasleitung FGL 80.05 geplant sind, aktuell jedoch noch keine Planungen vorliegen.

Der Bebauungsplan bereitet hier ein Angebot vor und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung und bauliche Aufwertung des geplanten Stationsumfeldes.

Daher wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung bzw. eine Koordination beider geplanten Baumaßnahmen (Sanierung der FGL 80.05 und Umsetzung des Stationsumfeldes) frühzeitig in der konkreten Ausführungsplanung erfolgen muss.

Für den Bebauungsplan relevant ist, unter Bezugnahme anerkannter technischer Vorschriften und Normen, bei der geplanten Bebauung von Flächen die Gewährleistungen eines Sicherheitsabstands zu Ferngasleitungen. So fordert die ONTRAS die Einhaltung eines grundsätzlichen Sicherheitsabstands von mindestens 20m – bezogen auf die Leitungsachse der Ontras FGL 80.05 – ein. Nach Abstimmung mit der GDLcom und der ONTRAS untereinander kann der Sicherheitsabstand mit Bezug auf die Errichtung eines Parkhauses in Näherung zur o.g. Ferngasleitung jedoch auf 10m – bezogen auf die Leitungsachse – verringert werden.

Mit Bezug auf die geplante Festsetzung von Verkehrsflächen über der FGL 80.05 sowie mögliche Querungen der Ferngasleitung in Form von Ein-/Ausfahrten des geplanten Parkhauses wurde von der ONTRAS darauf hingewiesen, dass Zuwegungen mit Leitungsüberfahrungen grundsätzlich so zu planen sind, dass

- eine nahezu rechtwinklige Kreuzung entsteht (mind. 75°),
- ausschließlich linear verlaufende Leitungsabschnitte betroffen sind,
- im Endzustand eine Mindestüberdeckung von 1,0 m über der Ferngasleitung eingehalten wird.

Des Weiteren ist zu beachten, dass

- die Tangentenschnittpunkte (TS) der FGL 80.05 nicht überbaut werden dürfen,
- Leitungsüberfahrungen in Längsrichtung grundsätzlich zu vermeiden sind,
- Überfahrungen ungesicherter Leitungsabschnitte mit schweren Fahrzeugen nicht zulässig sind,
- Beachtung der Schutzanweisung des Abschnitts III./2. „Bauzeitliche und dauerhafte Überfahrungen“.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass sich ONTRAS eine Prüfung sowohl bauzeitlicher als auch dauerhafter Leitungsüberfahrten hinsichtlich eventuell erforderlicher Diagnose-/Sicherungsmaßnahmen an Ferngasleitungen ggf. auch zulasten des Vorhabenträgers vorbehält.

2.4.7 Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Der Landkreis Teltow-Fläming wies während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes darauf hin, dass das Vorhalten von Flächen für die Feuerwehr und die Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung zu berücksichtigen sind.

Sollten demnach Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.

Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. (Luftlinie, wenn keine unüberwindbaren Hindernisse z.B. mehrere Straßenzüge, Bahngleise, geschlossenen Bauweise etc. dazwischenliegen, ansonsten tatsächliche Lauflänge).

Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine

Mindestanforderungen an die Umfangung und Beobachtung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.

Gemäß BbgBKG sowie der Verwaltungsvorschrift zum BbgBKG sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt gemäß den technologischen Anforderungen, wie z.B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes/ der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.

Der Bebauungsplan bereitet diesbezüglich keine einschränkende Festsetzungen vor. In der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich drei Löschwasserbrunnen.

Der konkrete Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Gleiches gilt auch für die Beachtung von ggf. notwendigen Flächen für die Feuerwehr.

Grundsätzlich sollte bei der fahrbahnseitigen Erschließung den Mindestanforderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprochen werden.

2.4.8 Abfallentsorgung

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des Südbrandenburgischer Abfallzweckverband – SBAZV zu erstellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

3 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind. Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS, durch das Vermessungsbüro Ingenieurbüro Dr. Uwe Kraatz Giseo verwendet (Stand: 29.03.2023). Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:1000 erstellt.

4 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre somit gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 30 BauGB geschaffen werden.

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Stadt Ludwigsfelde sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)²**
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierung mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Stadt Ludwigsfelde ist gem. Festlegungskarte als Mittelzentrum gem. Z 3.6 LEP HR gekennzeichnet.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Ludwigsfelde ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

Die Planung steht im Einklang mit dem Ziel 3.6 des LEP HR.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Herstellung und Nutzung eines Parkhauses sowie ein Stationsumfeld für das Umweltverbundsystem zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Stadt Ludwigsfelde dem Ziel gerecht, ein weiteres Angebot für eine bessere Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs anzubieten. Des Weiteren schafft die Stadt als Mittelzentrum Angebote, die der gehobenen Funktion (hier für Umsteigemöglichkeiten vom Individualverkehr zu den öffentlichen Verkehrsmitteln) Rechnung tragen.

Darüber hinaus liegt ein erhöhtes öffentliches Interesse vor. Durch das geplante Parkhaus bzw. das Stationsumfeld für das Umweltverbundsystem kann ein wichtiger Beitrag für die Förderung und Beachtung des Klimaschutzes geschaffen werden (Reduzierung des CO₂-Wertes durch Kombination unterschiedlichster Verkehrsträger v.a. auch für die „letzte Meile“).

² Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235).

Insgesamt ist ein Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung nicht zu erkennen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hatte hier auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) diese Einschätzung mit Ihren Schreiben vom 24.08.2022 sowie vom 15.04.2025 bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgesellschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBKPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Träger der Regionalplanung in der Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. November 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

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

In der 11. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Regional Havelland-Fläming, bestehend aus textlichem (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 26.09.2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan von der Landesplanungsbehörde genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Ludwigsfelde ist im sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Mittelzentrum ausgewiesen worden.

Ein Widerspruch zum Entwurf des Regionalplans 3.0 ist nicht zu erkennen. Dies bestätigte auch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit ihrem Schreiben vom 21.07.2022. Weitere Äußerungen wurden von Seiten der zuständigen Regionalen Planungsstelle nicht gemacht.

Auch mit dem 2. Entwurf des Regionalplans 3.0 sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Der 2. Entwurf wurde in der Sitzung der Regionalversammlung am 26.06.2025 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 21.08.2025 bis einschließlich 21.10.2025.

Mit der Beendigung der o.g. Frist werden aktuell die eingegangenen Stellungnahmen fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Weitere Informationen liegen aktuell noch nicht vor.

4.2 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes Teltow-Fläming (2010) wird für das überplante Gebiet in Ludwigsfelde folgender Teilaspekt dargestellt:

- Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Ortsbild- und Landschaftsbild



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Nach § 10 Abs. 1 BNatSchG werden die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bereich eines Landes im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Auf Grund der Entwicklungsziele, dass für das Plangebiet eine Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Ortsbild- und Landschaftsbild stattfinden soll bzw. festgelegt wurde, steht die beabsichtigte Bauleitplanung mit der Zielstellung, Verkehrsanlagen zu entwickeln, nicht grundsätzlich im Widerspruch des Landschaftsrahmenplans des Landkreises.

4.3 Überörtliche Fachplanungen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Plandokument, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist.

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde (FNP) wurde am 30.10.2001 rechtswirksam, die 1. Änderung und Ergänzung wurde am 11.07.2006 vollzogen.

Danach erfolgten mehrere Änderungen in Teilbereichen, die sich wie folgt darstellen:

- 3. Änderung rechtswirksam am 15.05.2012,
- 2. Änderung rechtswirksam am 29.01.2013,
- 4. Änderung rechtswirksam am 09.04.2013,
- 6. Änderung rechtswirksam am 28.01.2014,
- 7. Änderung rechtswirksam am 08.12.2015,

- 8. Änderung rechtswirksam am 26.09.2017,
- 9. Änderung rechtswirksam am 02.04.2019,
- 10. Änderung rechtswirksam am 30.04.2019,
- 12. Änderung rechtswirksam am 28.05.2019,
- 14. Änderung rechtswirksam am 27.10.2020,
- 15. Änderung rechtswirksam am 29.06.2021,
- 16. Änderung rechtswirksam am 12.07.2022,
- 19. Änderung rechtswirksam am 12.11.2024,
und
- 17. Änderung rechtswirksam am 29.07.2025.

Die Verfahren zur 5. und 13. Änderung wurden abgebrochen. Die Verfahren zur 11. und 18. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren. Die 20. Änderung betrifft das Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“.

Aktuell wird die Neuaufstellung des FNP Ludwigsfelde erarbeitet, bei der auch die künftige Darstellung der Art der Bodennutzung für die von der Genehmigung ausgenommenen Bereiche festgelegt werden sollen. Allerdings ist das Planverfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht soweit fortgeschritten, dass dieser für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 gem. dem Entwicklungsgebot des BauGB herangezogen werden kann. Aktuell kann der Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplans gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des FNP der Stadt Ludwigsfelde im Parallelverfahren beschlossen (31.08.2021, Beschluss-Nr. StVV 18/187/21, Vorlage Nr.: 21/1.248).

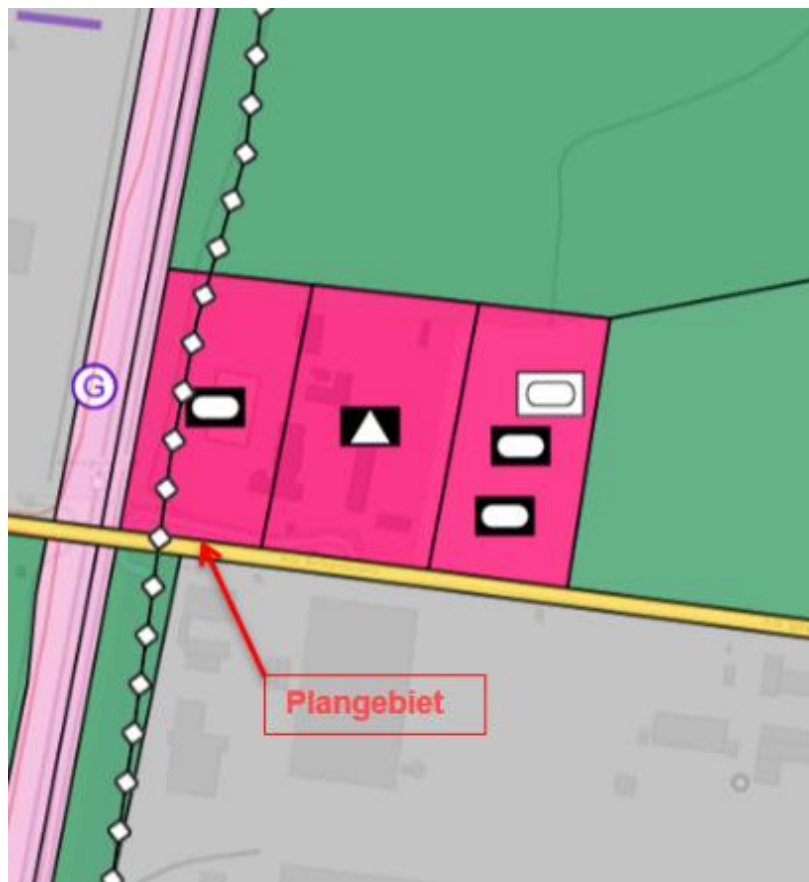


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Ludwigsfelde Flächennutzungsplan, 1. Änderung

4.3.2 Landschaftsplan

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplans liegt ein Landschaftsplan vor, der die Fläche überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbindung „Sportplatz“ dargestellt, während im FNP bereits eine Siedlungsfläche abgebildet ist. Insofern wäre auch der Landschaftsplan auf das neue Planungskonzept abzustellen.

Die Stadt Ludwigsfelde wird neben der Neuaufstellung des FNP auch den Landschaftsplan entsprechend neu aufstellen.

4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 BNatSchG vor. Auch in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in etwa 1.850m nord-östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Zum einen befindet sich dort das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“, in Kraft getreten am 27.02.1998 und zum anderen in selber Richtung vom Plangebiet ca. 2.250 m entfernt, das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Genshagener Busch“.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes und der weiteren vorhandenen besiedelten Gebiete sowie der dazwischen liegenden B101 ist davon auszugehen, dass die Schutzgebiete durch das Vorhaben (Verkehrsanlagen) nicht beeinträchtigt werden.

Im noch zu erstellenden Umweltbericht erfolgt jedoch eine Auseinandersetzung mit den Schutzgebieten.

4.3.4 Trinkwasserschutz

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.

Dabei sind in der weiteren Schutzzone III B folgende Handlungen verboten:

1. das Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, Silagesickersaft und sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern, ausgenommen Pflanzenkompost,
 - a. wenn die Stickstoffdüngung nicht in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt,
 - b. auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgenden Zwischen- oder Hauptfruchtanbau,
 - c. auf Dauergrünland und auf Ackerland vom 15. November bis 15. Januar,
 - d. auf Brachland,
 - e. auf gefrorenen oder schneebedeckten Böden,
2. das Lagern und Ausbringen von Fäkalschlamm und Klärschlamm,
3. das Errichten oder Erweitern von Dungstätten, ausgenommen mit dichtem Jauchebehälter, der, sofern sein Fassungsvermögen 30 Kubikmeter übersteigt, eine Leckerkennung zulässt,
4. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Gülle, ausgenommen Behälter, die eine Leckerkennung zulassen und mit Sammeleinrichtungen ausgerüstet sind, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme nachgewiesen und wiederkehrend alle fünf Jahre überprüft wird,
5. die Lagerung von organischem und mineralischem Stickstoffdünger im Freien, wenn die Lagerungsdauer 60 Tage überschreitet oder ohne dichte Abdeckung erfolgt,
6. die Gärfutterzubereitung in ortsveränderlichen Anlagen, ausgenommen Ballensilage im Wickelverfahren,

7. das Errichten oder Betreiben von Stallungen für Tierbestände, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung nicht gewährleistet ist oder dadurch im Wasserschutzgebiet je Hektar eine Flächenbelastung von 1,4 Dungeinheiten entsprechend Anlage 3 Nr. 1 überschritten wird,
8. das Anwenden von Pflanzenschutzmitteln, sofern keine schlagbezogenen Aufzeichnungen über den Einsatz vorgenommen werden,
9. das Anwenden von Pflanzenschutzmitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln aus Luftfahrzeugen,
10. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen Anlagen mit geschlossenem System,
11. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Behandeln, Lagern oder Ablagern von Abfall und bergbaulichen Rückständen, insbesondere das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Behandeln oder Lagern von Autowracks, Kraftfahrzeug- und Maschinenschrott, ausgenommen das vorübergehende Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Bauschuttrecycling, sofern diese Anlagen nicht länger als ein Jahr bestehen,
12. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden radioaktiven Materials, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik,
13. das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden nicht oder nur schwer abbaubarer wassergefährdender Stoffe wie Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken oder Chemikalienlager,
14. das Errichten oder Erweitern von ölbetriebenen Wärmekraftwerken,
15. das Errichten oder Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes,
16. das Errichten oder Erweitern von Trockenaborten, ausgenommen Anlagen mit dichtem Behälter,
17. das Ausbringen von Abwasser,
18. das Versickern oder Versenken von Abwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone,
19. das Errichten oder Erweitern von Sickerschächten zum Versickern des auf versiegelten Flächen wie Dach- oder Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers,
20. das Errichten oder Erweitern von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden,
21. das Errichten oder Erweitern von Rangier- und Güterbahnhöfen,
22. das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau sowie zur Errichtung von Lärmschuttdämmen,
23. das Errichten oder Erweitern von Tontaubenschießanlagen und sonstigen Schießplätzen, mit Ausnahme von Schießplätzen für Luftdruckwaffen,
24. das Errichten oder Erweitern von Golfanlagen,
25. das Errichten oder Erweitern von militärischen Anlagen und Übungsplätzen,
26. das Durchführen von militärischen Übungen, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist demnach der o.g. Punkt 20, das Errichten oder Erweitern von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden, zu berücksichtigen.

Demnach ist bei der konkreten Ausführungsplanung die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016 (Ri StWag) vom 28. März 2017 (ABl./17, [Nr. 15], S.335) anzuwenden.

Rundschreiben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI):

„Mit dem Allgemeinen Rundschreiben Straßenbau Nummer 15/2016 vom 19. Juli 2016 hat das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016 (RiStWag)“ bekannt gegeben.

Die RiStWag 2016 wurden von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. unter Mitwirkung der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) und der Arbeitsgemeinschaft Trinkwassertalsperren (ATT) im Benehmen mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur sowie den Obersten Straßenbaubehörden der Länder erarbeitet.

Die RiStWag, Ausgabe 2016 ersetzen die Ausgabe 2002. Sie führen planerische, bautechnische und betriebliche Aspekte zusammen und sind beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen in Wasserschutzgebieten anzuwenden.

Für den Einsatz von Straßenbaustoffen im Unter- und Oberbau sind gemäß Abschnitt 3.4 RiStWag 2016 die „Brandenburgischen Technischen Richtlinien für Recycling-Baustoffe im Straßenbau (BTR RC-StB), Ausgabe 2014“ zu beachten. Die Einsatzmöglichkeiten von Recycling-Baustoffen in Wassergewinnungsgebieten werden in der Regel durch die Schutzgebietsverordnung begrenzt.

Hiermit werden die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016 (RiStWag)“ für die im Zuständigkeitsbereich des Landes Brandenburg liegenden Bundesfernstraßen und Landesstraßen sowie für die im Zuständigkeitsbereich der Landkreise, kreisfreien Städte sowie der kreisangehörigen Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg liegenden Straßen verbindlich eingeführt.“

4.3.5 Überschwemmungsgebiet

Nach Überprüfung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ist nach geltendem Recht das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4.3.6 Bodendenkmal

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

- 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

2. *Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*
3. *Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.*

4.3.7 Waldflächen

Mit der Stellungnahme vom 03.08.2022 hatte die Untere Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum ursprünglichen Planungskonzept darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde OT Genshagen Waldflächen betroffen sind.

Die Umsetzung der in der Planzeichnung zum o.g. Bebauungsplan dargestellten Nutzungsarten erfordern eine Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) gem. § 8 LWaldG. Auf den betroffenen Waldflächen sind nicht-kompensierbare Waldfunktionen (lokaler Klimaschutzwald, lokaler Immissionsschutzwald und Lärmschutzwald) kartiert.

Im zu betrachtenden Einzelfall kann ausnahmsweise einer Waldumwandlung von nicht-kompensierbaren Waldfunktionen von Seiten der Forstbehörde zugestimmt werden, wenn im Abwägungsprozess das öffentliche Interesse überwiegt.

Für das o.g. Vorhaben besteht ein öffentliches Interesse an der Umwandlung, weil durch das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Ludwigsfelde“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der SPNV-Station Ludwigsfelde-Birkengrund zu einer Drehscheibe eines nachhaltigen Mobilitätshubs, in dem unterschiedliche Verkehrsträger miteinander kombiniert werden sollen, geschaffen werden soll, um den Individualverkehr (Pkw) auf den öffentlichen Straßen zu reduzieren.

Die exponierte Lage des Bahnhofs Birkengrund sowie die gute verkehrsinfrastrukturelle Erschließung fordert geradezu eine Entwicklung leistungsfähiger Verkehrsverknüpfungsanlagen heraus. Das kommunale Verkehrsunternehmen VTF hat in unmittelbarer Nähe seinen Betriebsstandort. Pendler aus den Nachbargemeinden könnten den Bahnhof wesentlich stärker frequentieren, wenn der Busverkehr stärker auf Birkengrund ausgerichtet ist und P+R Möglichkeiten bestehen.

Durch die Umsetzung des Stationsumfeldes wird langfristig dem Klimaschutz Rechnung getragen, da davon auszugehen ist, dass das Angebot der Drehscheibe des zukunftsweisenden SPNV und ÖPNV durch die Bevölkerung deutlich besser genutzt und der individuelle Pendler- und Freizeitverkehr reduziert wird (Senkung des CO₂-Ausstoßes).

Hinzu kommt das enorme Potenzial der einpendelnden Arbeitskräfte, denen bisher keine attraktiven Angebote für die „letzte Meile“ geboten werden. Bereits der unmittelbare Wirkungsbereich der geplanten Mobilitätsdrehscheibe Birkengrund umfasst rd. 7.000 Arbeitsplätze, 3.000 Einwohner und 1.000 Auszubildende. Daher besteht hier durch auch ein wirtschaftliches Interesse.

Im August 2023 erfolgte eine Vor-Ort-Besichtigung der betroffenen Waldflächen mit der zuständigen Forstbehörde. Im Ergebnis konnte unter Berücksichtigung des reduzierten Geltungsbereiches aufgrund des geänderten Planungskonzeptes (Parkhaus statt flächenhafte Stellplatzschaffung) sowie auch des öffentlichen Interesses an der erforderlichen Waldumwandlung die konkret betroffene Waldfläche (Abbildung 4 und Anlage) ermittelt werden, welche durch die Forstbehörde durch eine exakte zeichnerische Darstellung bestätigt wurde. Durch die angestrebte Planung werden insgesamt 7.847 m² Waldfläche überplant.



Abb. 7: abgestimmte betroffene Waldfläche

Daraufhin teilte die untere Forstbehörde infolge der kartierten Waldfunktionen den Kompensationsbedarf mit. Der Kompensationsbedarf beträgt wie folgt:

- Erstaufforstung: 7.847 m²
- Ökologischer Waldumbau: 13.797 m²

Um die Umsetzung des Planungskonzepts auch gemeinsam mit dem angrenzenden Technologie- und Gründerzentrum der Stadt Ludwigsfelde zu denken und zu realisieren, wird der Bebauungsplan Nr. 48 forstrechtlich qualifiziert. Das bedeutet, dass bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass der Eingriff der betroffenen Waldfläche gemäß den gesetzlichen Regularien ersetzt wird. Dazu sind folgende Unterlagen zum Nachweis der Kompensationsleistungen notwendig:

- Kartendarstellung der anteiligen Erstaufforstungsfläche
- Maßnahmenbeschreibung mit Pflanzplan für die Erstaufforstung
- Genehmigung der Erstaufforstung in Kopie
- Kartendarstellung der anteiligen Waldumbaufläche
- Maßnahmenbeschreibung mit Pflanzplan für den Waldumbau
- Unwiderrufliche Zurverfügungstellungserklärung durch den jeweiligen Flächeneigentümer

Der bereits vertraglich gesicherte Kompensationsnachweis wurde von Seiten der Stadt Ludwigsfelde erbracht und von der Forstbehörde am 28. Mai. 2024 bestätigt.

Die Erstaufforstung (EAF) und die Flächen für den ökologischen Waldumbau (ÖWU) erfolgen im Naturraum Mittlere Mark wie folgt:

Tab. 4 Erstaufforstung und ökologischer Waldbau

Maßnahme	Fläche			Größe (m²)	Bescheid
	Gemarkung	Flur	Flurstück		
EAF	Freiwalde	3	89	7.847	LFB_SELU_Obf-Luck-3600/515+53#442964/2023
ÖWU	Freiwalde	3	89	8.457	
ÖWU	Schiebsdorf	2	70	5.340	

Im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan Nr. 48 sind die konkreten Ersatzmaßnahmen detailliert aufgelistet, so dass der Bebauungsplan fortichtlich qualifiziert ist.

4.3.8 Benachbarte Bebauungspläne / Satzungen

Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“

Östlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ (rechtskräftig seit 29.06.2021).

Die Festsetzungen der angrenzenden Flächen des benachbarten Bebauungsplans wurden wie folgt festgelegt:

- Öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „m“,
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 11m sowie
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“



Abb. 8: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Eichspitze Süd"

Regenwasserrückhaltung

Westlich des GE 1 und angrenzend an die Straße Am Birkengrund ist für die Niederschlagsentwässerung des öffentlichen Straßenlandes die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens für Versickerung und Verdunstung vorgesehen, da die Realisierung von straßenbegleitenden Mulden und Rigolen gemäß Einschätzung der Stadt (Sachgebiet Verkehrsinfrastruktur) mit angemessenem Aufwand nicht umsetzbar ist. Das Becken soll durch einen gedeckt geführten Kanal entlang der Straße am Birkengrund mit Fließrichtung Westen gespeist werden.

Die Festsetzung eines Streifens für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung mit einer maximalen Breite von 22 m wird hinsichtlich der dadurch ermöglichten Kapazität als ausreichend angesehen.

Öffentliche Grünfläche „m“

An der westlichen Plangebietsgrenze wurde eine öffentliche Grünfläche (Fläche „m“) als Baumschutzbereich festgesetzt. Auf dem Gelände des OSZ befindet sich an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 eine Eiche, die mit ihrem Stammumfang von mehr als 3,50 m gemäß § 1 Abs. 1 BaumSchVO TF geschützt und aufgrund ihrer Größe als sehr erhaltenswürdig eingestuft wird. Eine Genehmigung zu Erdarbeiten im Kronenbereich oder Fällgenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt. Gemäß Vermesserangaben ist der Stammumfang 2,7+2,9 m (zweistämmig), der Kronendurchmesser beträgt ca. 18 m, wobei der Kronenbereich ca. 8,5 m in das Plangebiet hineinragt. Zur Konfliktvermeidung wurde die Trassierung der geplanten Erschließungsstraße nach Abstimmung mit der städtischen Straßenbehörde und der unteren Naturschutzbehörde durch Verschwenkung um den Kronentraufbereich angepasst und der Kronentraufbereich als öffentliche Grünfläche abgegrenzt.

Die Eiche selber konnte nicht als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Jedoch wird der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dargestellt.

Überplanung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“

Um einerseits die Erschließung des Stationsumfelds zu sichern bzw. den zu erwartenden Mehrverkehr auf der Straße „Am Birkengrund“ zu entzerren sowie die geschützte Eiche auch weiterhin zu schützen soll durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ dieser Teilbereich überplant werden. Ziel soll es dabei sein, die Flächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ zu tauschen.

Erhebliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Durch den angestrebten „Flächentausch der Festsetzungen“ wird der Wurzelbereich der geschützten Eiche durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht mehr tangiert.

Auch erhebliche Auswirkungen der Fläche für die Regenwasserrückhaltung sind nicht zu erwarten, da die Zielvorstellung sich nicht ändert (Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche).

An dieser Stelle sei insbesondere darauf hingewiesen, dass für den betroffenen Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 45, welcher überplant wird (Flächentausch der Festsetzungen), die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bereits erfolgte und entsprechend im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ zu berücksichtigen ist. Danach ist ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht mehr erforderlich und gilt als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Des Weiteren finden in diesem Bereich aktuell Bau- und Erschließungsarbeiten statt. Hierzu erfolgte zur baulichen Durchführung ein Befreiungsantrag (Schreiben vom 20.05.2025) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“. Dieser Antrag wurde mit dem Schreiben vom 12.06.2025 durch die Stadt Ludwigsfelde genehmigt. Demnach wurde der Nachweis erbracht, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da sowohl im Bebauungsplan Nr. 45 als auch im Bebauungsplan Nr. 48 östlich des OSZ eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ vorgesehen ist. Durch den Flächentausch der eben genannten Festsetzungen bleibt auch die städtebauliche Zielplanung erhalten. Auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen des angrenzenden OSZ ist die o.g. Befreiung vereinbar. Durch den

Flächentausch der Festsetzungen entsteht ein Mehrwert für das OSZ, da die Straßenverkehrsfläche weiter vom OSZ-Gelände abrückt und Lärmemissionen mindert.

Ergänzend zur vorzunehmenden Überplanung des Teilbereichs erfolgt noch eine klarstellende Festsetzung, wonach die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ in diesem Bereich durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ersetzt werden. Auch unter Berücksichtigung der o.g. Befreiung bedarf es dieser Klarstellung, da durch die Überplanung neue rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Daher wird folgendes festgesetzt:

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 29.06.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Eichspitze Süd" (Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde Nr. 25 vom 29.06.2021) außer Kraft.“

B-Plan Nr. 44-2 Teilfläche 1 im Industriepark Ost-Tor zum Industriepark Ludwigsfelde

Der Bebauungsplan Nr. 44-2 Teilfläche 1 ist seit dem 25.03.2025 in Kraft getreten.

Grundsätzlich sind in diesem Bebauungsplan drei Gewerbegebiete sowie Erschließungsstraßen festgesetzt worden. Angrenzend entlang der Bahntrasse wurde jedoch eine Pufferfläche, hier Fläche für Wald, festgesetzt.

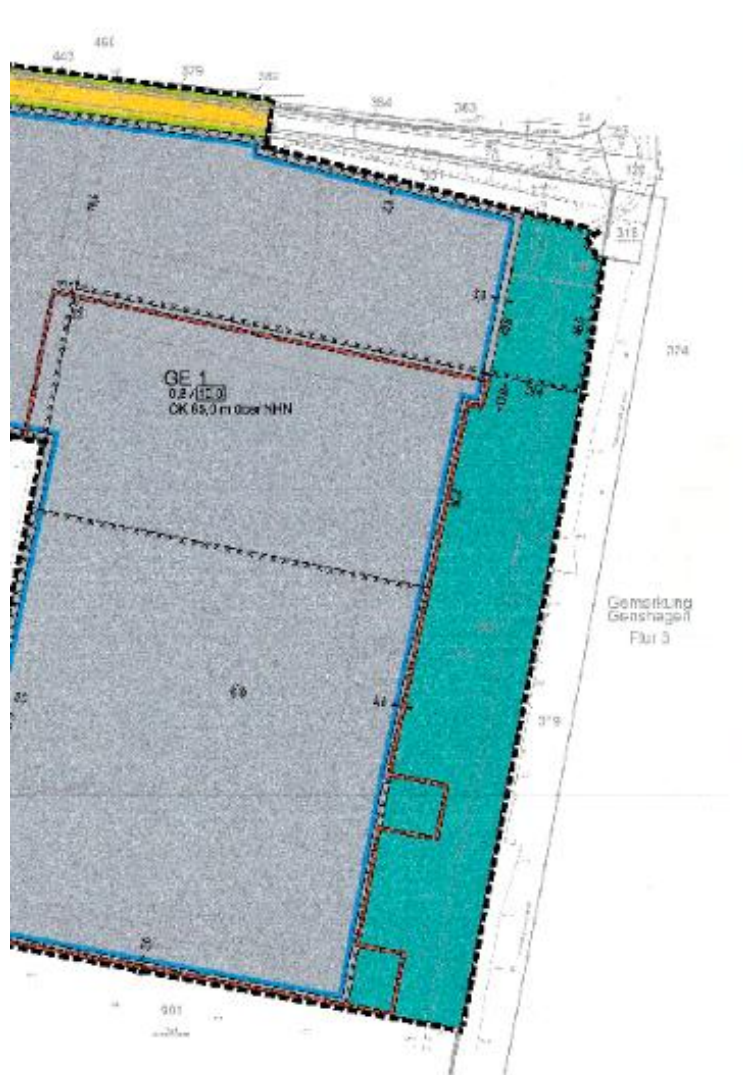


Abb. 9: Ausschnitt B-Plan Nr. 44-2 Teilfläche 1 -Festsetzung „Fläche für Wald“

Bebauungsplans Nr. 55 „Verladeterminale DHL“

Am 16.05.2023 hatten die Stadtverordneten der Stadt Ludwigsfelde den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 55 „Verladeterminale DHL“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Westen durch die Bahnanlage der Strecke „Anhalter Bahn“, im Norden durch die Nordanbindung – Industriepark Ludwigsfelde, im Osten durch das DHL-Paketzentrum und im Süden durch den sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen.

Der künftige Geltungsbereich umfasst in der Flur 003 der Gemarkung Genshagen somit die Flurstücke 44/4, 44/7, 230 (tlw.), 232 (tlw.), 324, 484 und 555 (tlw.).

Mit Errichtung eines Verladeterminals sollen zukünftig Paketsendungen in Wechselbehältern über das Schienennetz der Deutschen Bahn transportiert werden.

Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in Aufstellung.

4.3.9 Artenschutz

Im Jahr 2022 erfolgte durch das Büro Natur + Text GmbH eine faunistische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Gutachten ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt. Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft und geschützten Arten zu ermitteln, sollten Erfassungen von ausgewählten Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden. Die Kartierung umfasste die Arten Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Außerdem erfolgte eine Erfassung von Bäumen mit Habitatpotential für Höhlenbrüter und Fledermäuse.

Brutvögel:

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte im Zeitraum von März bis Mitte Juni mit 6 Begehungen. Im Ergebnis konnten im Betrachtungsraum 26 Brutvogelarten mit insgesamt 73 Revieren im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Es handelte sich hierbei um in Brandenburg häufig vorkommende Arten der Siedlungs- und Waldlebensräume. Mit dem Star und Trauerschnäpper konnten zwei Arten nachgewiesen werden, die auf der Roten Liste der Brutvögel Deutschland als gefährdet eingestuft sind. Arten die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet sind, konnten nicht festgestellt werden. Nachfolgend werden die erfassten Brutvögel tabellarisch zusammengefasst:

Tab. 5 Erfasste Brutvögel

Kürzel	Artname	wiss. Artname	RL BB 2019	RL D 2020	Reviere im UG	Reviere im Umfeld	Gesamt Revieranzahl
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>			5		5
B	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			3	1	4
Ba	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			2		2
Bm	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			4		4
Bp	Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	V	1		1
Bs	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			2	1	3
E	Elster	<i>Pica pica</i>				1	1
Ei	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>				1	1
F	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			3		3
Gb	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			2		2
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			2		2
Gr	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>			1		1
H	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>			3		3
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			1		1
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>			5		5
Kl	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			4		4
Kra	Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>				1	1
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			6		6
N	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			3		3
P	Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>		V	1		1
R	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			3	1	4
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			3		3
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3	5		5
Sd	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			4		4
Sm	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>			1		1
Sum	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>			1		1
Ts	Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>		3	3		3
Z	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			2		2
Zi	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			3		3
Artenanzahl					26	6	29
Summe der Reviere					73	6	79
RL BB 2019 – Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019 (Ryslavy et al., 2019) RL D 2020 – Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (Ryslavy et al., 2020) Gefährdungskategorien V: Vorwarnliste, 3: gefährdet Revieranzahl – Anzahl aller nachgewiesenen Reviere							

Empfehlung des Gutachtens:

Die Baufeldfreimachung (Gehölzentfernung, Bodenabtrag) muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum Oktober bis Ende Februar des Folgejahres möglich.

Reptilien:

Die Erfassung der Reptilien erfolgte auf potentiell geeigneten Flächen mit vier Begehungen im Zeitraum von Mai bis September. Die Begehungen erfolgten bei für Zauneidechsen geeigneten Witterungsverhältnissen.

Insgesamt wurden 43 Nachweise der Zauneidechse erbracht. Dabei handelte es sich um 4 weibliche und 3 männliche, 3 nicht näher bestimmte adulte Zauneidechsen, 3 subadulte Tiere sowie 30 juvenile Tiere. Es wurde ein Gesamtlebensraum von ca. 3.000 m² abgegrenzt. Dabei ist der Lebensraum in zwei Teilbereichen gegliedert. Der größere Teil mit den meisten Nachweisen lag auf dem Gelände des Oberstufenzentrums (ca. 2.180 m²). Der kleinere Teil umfasst die Bahnböschung im Nordwesten sowie einen schmalen Streifen entlang des Bahnsteigs (ca. 890 m²).



Abb. 10: Fundpunkte Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet

Die Beschreibung der beiden Teillebensräume kann dem Gutachten entnommen werden (Umweltbericht).

Empfehlung des Gutachtens:

Zum Schutz der Zauneidechse sollten die Lebensräume möglichst erhalten werden. Wenn die Lebensräume nicht erhalten werden können, ist eine Umsiedlung der Tiere notwendig. Das genaue Vorgehen ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermäuse:

Für die Fledermauskartierung erfolgten eine Habitatbaum-Prüfung sowie Detektorbegehungen. Die Bäume im Plangebiet wurden am 22.12.2021 mit Hilfe von Fernglas und Taschenlampe abgesucht. Alle Bäume mit Habitatstrukturen wurden punktuell erfasst sowie die Potentiale für die Artengruppen sowie Quartiertyp und –höhe und ggfs. Nachweise vermerkt.

Die Detektorbegehungen erfolgten zwischen Mai und Juli 2022 mit 3 Begehungen während der Dämmerungs- bzw. Nachtstunden unter geeigneten Witterungsbedingungen.

Es konnten mindestens fünf Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen werden. Dabei wurden die Zwergfledermaus, der Abendsegler, Rauhaufledermaus, Breitfügel- und Mückenfledermaus nachgewiesen.

Empfehlung des Gutachtens:

Die Fällung von Habitatbäumen sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Wenn eine Fällung unumgänglich ist, so sollten die betreffenden Bäume vor der Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden bzw. die Fällung durch eine faunistisch fachkundige Person begleitet werden. Da die Temperaturen im Winter häufig immer milder ausfallen und Fledermäuse auch im Winter ihre Quartiere wechseln, sollten sowohl Bäume mit Winter- als auch mit Sommerquartierpotenzial vor einer Fällung begutachtet werden. Verlorengelassene Nistplätze sowie Fledermausquartiere sind in räumlicher Nähe durch Ersatzkästen auszugleichen. Die vorhandenen Ersatzkästen sollten bei Fällung des entsprechenden Baumes im Vorfeld auf Besatz kontrolliert und in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes an geeigneter Stelle umgehängt werden.

4.3.10 Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde unter Berücksichtigung der o.g. Untersuchungen zu den Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Brutvögeln ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In diesem wurde eine Beurteilung vorgenommen, inwieweit durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt werden.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Eingriffe zwar nachweisbare Veränderungen des Ist-Zustandes des Lebensraumes der Habitate aller Tierarten auslösen, die Voraussetzungen zur langfristig gesicherten Erhaltung der Populationen der Arten im Untersuchungsgebiet jedoch erfüllt bleiben, da durch die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen der Lebensraum und die Nahrungsbedingungen für alle Arten erhalten werden. Auch die Vermeidungsmaßnahmen tragen zum Erhalt des Lebensraumes der Arten bei.

Auf Grund dessen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen nicht erhalten werden kann, die Zauneidechsen abgefangen und in ein Ersatzhabitat umgesiedelt werden müssen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 erforderlich.

Für die anderen Tierarten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Nachfolgend werden tabellarisch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF) zum Artenschutz dargestellt:

Tab. 6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

V ART 1	Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September Unter Baufeldfreimachung ist das Entfernen der Vegetationsdecke und die Fällung von Bäumen sowie die Entnahme von Gebüsch zu verstehen. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen, Tötung und Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhezeiten.
----------------	--

V ART 2	Errichtung eines Reptilienschutzzaunes durch Absperren des Baufeldes Zur Vermeidung von Einwanderungen durch Zauneidechsen, ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu schützen und abzusperren. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Zauneidechsen.
V ART 3	Abfang und Umsiedlung der Zauneidechsen Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen und Verletzungen sind die Zauneidechsen aus dem Baufeld durch Abfang zu entfernen und in das Ersatzhabitat umzusiedeln.
V ART 4	Durchführung der Erdarbeiten nach Abfang der Zauneidechsen Um die Zauneidechsen nicht zu stören, zu verletzen oder zu töten sind die Erdarbeiten erst nach dem Abfang der Tiere vom Baufeld durchzuführen.
V ART 5	Kontrolle der Bäume durch naturschutzfachliche Baubegleitung und Verschließen von potentiell geeigneten Baumhöhlungen vor der Fällung Damit Störungen und Verletzungen von Fledermäusen vermieden werden, sind potentiell geeignete Baumhöhlungen vor der Fällung durch die naturschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu verschließen.
V ART 6	Baufeldfreimachung nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung Durch die vorherige Kontrolle und Freigabe des Baufeldes durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung können baubedingte Tötungen und Störungen von geschützten Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Tab. 7

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF Maßnahmen –

V CEF 1	Naturschutzfachliche Baubegleitung Zum Schutz der im Untersuchungsraum angetroffenen Arten ist die Umsetzung der geplanten Maßnahmen naturschutzfachlich zu begleiten.
A CEF2	Anlage und Aufwertung von Ersatzhabitaten als Lebensraum für Zauneidechsen Durch die Schaffung und die Aufwertung eines Ersatzhabitates kann der Verlust des vorhandenen Zauneidechsenlebensraumes kompensiert werden. Die Maßnahme dient dem Erhalt der lokalen Population der Zauneidechse.
A CEF3	Umhängen der vorhandenen 5 Fledermaushöhlen und Anbringen von 21 Ersatzfledermaushöhlen Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind die vorhandenen Fledermaushöhlen vor der Baufeldfreimachung umzuhängen und zusätzlich 21 Fledermaushöhlen anzubringen.
A CEF4	Umhängen der vorhandenen Nistkästen und Anbringen von 46 zusätzlichen Vogelnistkästen Zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbrütenden Vogelarten sind die vorhandenen Nistkästen vor der Baufeldfreimachung umzuhängen und zusätzlich 46 Nistkästen anzubringen.

4.3.11 Altlasten

Nach dem Fachgeoportal des Landkreises Teltow-Fläming sind diverse Schadstoffe durch den Industriepark innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, die im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming erfasst sind. Das Grundwasser unter diesem Bereich ist durch den Abstrom des Industrieparks mit LCKW belastet. Das hat jedoch für die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Relevanz. Es bestehen lediglich Duldungspflichten bzgl. einer Grundwassermessstelle im südlichen Plangebiet.

Aus der Sicht der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise keine Bedenken:

Nebenbestimmungen:

Die Grundwassermessstelle 705/96-2u (Rechtswert RW 4586988; Hochwert HW 5798747) ist während der Baumaßnahmen und bei der nachfolgenden Nutzung der Grundstücke zu sichern und nicht zu beschädigen.

Der ungehinderte Zugang zu der Messstelle ist weiterhin zu gewährleisten.

Erläuterung:

Im Bebauungsplan befindet sich die Grundwassermessstelle 705/96-2u die Bestandteil des Grundwassermonitorings im Industriepark Ludwigsfelde ist.

Die Grundstücke befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Ludwigsfelde. Nach vorliegenden Erkenntnissen sind auf dem Gelände des Industrieparks Ludwigsfelde Grundwasserbelastungen vorhanden von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Zur Abwehr dieser bestehenden Gefahr sind Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Die zuständige Untere Bodenschutzbehörde kann gem. § 10 i.V.m. §§ 4 und 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) bei Altlasten die notwendigen Maßnahmen treffen, um im Einzelfall eine bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwehren.

Gem. §§ 12, 9 Abs. 2 S. 3 BBodSchG i.V.m. § 31 Abs. 3 und 4 BbgAbfBodG ist der Grundstückseigentümer, Verfügungsberechtigte oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück, auf dem sich eine Altlast-Verdachtsfläche oder eine Altlast befindet oder das im Einwirkungsbereich einer Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast liegt, verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen der zuständigen Behörde oder des Verantwortlichen zur Untersuchung, Überwachung oder Sanierung zu dulden.

Hinweise:

Sollten sich im Verlauf durchgeführter Bodenarbeiten Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten, wird auf die Anzeigepflicht gem. § 31 Abs. 1 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) verwiesen.

Danach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Hinweise gem. dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) „Errichtung, Abbruch und Umbau von baulichen Anlagen“ sind zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming – Umweltamt – abrufbar.

4.3.12 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Der B-Plan liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Der B-Plan umschließt das bestehende Oberstufenzentrum (OSZ) Teltow-Fläming. Das OSZ stellt einen relevanten Immissionsort vor allem zur Tageszeit dar (Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse und Lernbedingungen). Östlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ an. Er setzt primär Gewerbegebiete fest. Der westliche Teil des B-Planes Nr. 45 wird durch den B-Plan Nr. 48 überplant (Tausch der Fläche für Versorgungsanlagen mit der öffentlichen Verkehrsfläche).

Der B-Plan Nr. 48 sieht eine um das OSZ führende öffentliche Planstraße vor. Mit dem geplanten Vorhaben ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Nach § 41 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist sicher zu stellen, dass durch den Bau einer Straße keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Gem. § 43 wurde die Sechzehnte Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) als Rechtsverordnung erlassen.

Daher wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens mit der Bezeichnung „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 48 – Stationsumfeld Birkengrund“ (Stand 06.06.2025) sind in die Planbegründung sowie den Umweltbericht eingeflossen.

Die schalltechnische Untersuchung hat im Rahmen der Aufstellung des hier zugrundeliegenden Bebauungsplanes die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen bewertet. Mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens wurden im Vergleich des Prognose Nullfalls mit dem Prognose Planfall ermittelt und bewertet. Gleiches gilt für die Auswirkungen des Neubaus der geplanten Erschließungsstraßen sowie des P&R-Parkplatzes und des Busparkplatzes (Busbahnhof) auf die Umgebung des Plangebiets nach den Vorgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung.

Das geplante Parkhaus wurde gemäß der TA Lärm in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 9613-2 untersucht und die schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung bewertet.

Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Die höchsten Beurteilungspegel liegen im Plangebiet in der Nähe der westlich gelegenen Gleise und zur Hauptverkehrsstraße „Am Birkengrund“ bei etwa 70 – 76 dB(A). Die Beurteilungspegel sind in Form einer Rasterlärmkarte im Gutachten abgebildet. Da keine schützenswerten Nutzungen im Plangebiet vorgesehen sind, dient diese Rasterkarte lediglich als Information.

Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets

Für das benachbarte Schulgebäude wurde die zu erwartende Veränderung der Gesamtlärm-situation ermittelt.

Durch die Realisierung des Planvorhabens ergeben sich in der Umgebung an den Immissionsorten, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, Pegelerhöhungen von maximal 0,4 dB. Der Auslösewert von 3 dB wird demnach deutlich unterschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden nicht überschritten.

Durch den planbedingten Mehrverkehr und die Planung insgesamt ergeben sich demnach keine relevanten Änderungen und keine Anforderungen an Lärmschutz im Umfeld des Plangebiets.

Straßenbau (16. BImSchV)

Die durch den Verkehr auf der geplanten Erschließungsstraße inkl. Busnutzungen verursachten Immissionen liegen an der umliegenden Bestandsbebauung (Oberstufenzentrum Teltow-Fläming) mit Beurteilungspegeln von bis zu 48 dB(A), deutlich unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) Tag für Schulen.

Damit ergeben sich aus den geplanten Neubaumaßnahmen keine Ansprüche auf Lärmschutz gem. der 16. BImSchV.

Gewerbelärm (Parkhaus)

Unter Berücksichtigung der dargelegten Nutzungs- und Emissionsansätze des Gutachtens können durch die Nutzung des Parkhauses die anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten in der Umgebung, mit Ausnahme der nächstgelegenen Fassade des Schulgebäudes, eingehalten werden. Bei der Ausnahme handelt es sich um Nachtwerte. Die Überschreitung des Nachtwertes ist in diesem Fall jedoch nicht relevant, da

ein Schulbetrieb zu dieser Zeit nicht stattfindet und auch sonst keine schützenswerten Nutzungen auf dem Schulgelände (z.B. Hausmeisterwohnung o.ä.) bestehen.

Da innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 48 keine Gebäude bzw. schutzbedürftige Nutzungen geplant sind und es im Umfeld des Plangebiets weder durch den planbedingten Mehrverkehr noch durch den Neubau der Erschließungsstraße und des Busbereiches kein Anspruch auf Lärmschutz ermittelt wurde, sind im vorliegenden Fall auch keine Lärmschutzmaßnahmen im Planverfahren vorzusehen.

Das trifft auch auf die geplante Nutzung des Parkhauses innerhalb des Sondergebiets zu.

4.3.13 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

Gemäß der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow- Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 werden Bäume im Landkreis Teltow-Fläming als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Schutzzweck der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere:

1. Zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen der besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften,
2. Auf Grund seiner ökologischen Funktion für den Erhalt, die Entwicklung oder die Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
3. Wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wildlebender Tierarten,
4. Zu Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Staub, Lärm) sowie im Sinne seiner Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm. Ebenfalls geschützt sind Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn diese als Ersatzpflanzung nach § 8 der Baumschutzverordnung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gemäß § 15 BNatSchG gepflanzt wurden. Ausnahmen, auf die die Baumschutzsatzung nicht zutrifft, sind unter § 2 aufgeführt.

Gemäß § 17 (1) des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme §17 (2) BbgNatSchAG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zugelassen werden. Die Eingriffe müssen in einem angemessen und zumutbaren Umfang durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde gab mit Schreiben vom 23.08.2022 den Hinweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich mehrere Ersatzpflanzungen im Sinne des § 1 Abs. 2 BaumSchVO TF befinden. Diese Bäume sind bei Betroffenheit in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.



Abb. 11: Standorte der Ersatzpflanzungen (rot markiert)

4.3.14 Bahntrasse

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, auf der Grundlage des alten Planungskonzeptes (Parkplätze Park and Ride) wurden keine Einwendungen zur Planung geäußert. Im Gegenteil, vielmehr wurde das Vorhaben ausdrücklich begrüßt und als bahnverträglich eingestuft. Demnach werden die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes nicht berührt.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein Freistellungsverfahren für die genutzte Park- & Ride Anlage nicht erforderlich ist, da deren Zweckbestimmung im Einklang mit der Nutzung als Betriebsanlage einer Eisenbahn stehen würde. Im Rahmen einer weiteren Beteiligungsrunde auf der Grundlage des neuen Planungskonzeptes (Parkhaus) hatte sich das Eisenbahn-Bundesamt nicht geäußert.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen.

Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Des Weiteren wurde der Infrastrukturbetreiber DB Station&Service AG und DB Netz AG und als Grundstückseigentümerin/-nachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien im Verfahren beteiligt.

Grundsätzliche Einwendungen wurden von der Deutschen Bahn insgesamt nicht geäußert.

Nach der Stellungnahme der DB Netz AG erfolgt die Zustimmung nur unter der Prämisse, dass die Berücksichtigung des Gleisanschlusses zum DHL-Paketzentrum bei der weiteren Planung erfolgt und die Flächen der betroffenen Bahnanlagen nicht Bestandteil der Planung des Bebauungsplanes sind.

Zudem sind wesentliche Hinweise vorgetragen worden, die bei der konkreten Ausführungsplanung dringend zu berücksichtigen sind.

Bezüglich des genannten Gleisanschlusses zum DHL-Paketzentrum wurde durch die Stadtverordneten der Stadt Ludwigsfelde am 16.05.2023 ein gesonderter Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes gefasst. Der Bebauungsplan trägt den Titel Nr. 55 „Verladeterminale DHL“. Daher ist dieser Belang nicht für den Bebauungsplan relevant.

Der Geltungsbereich des eben genannten Bebauungsplans wird begrenzt, im Westen durch die Bahnanlage der Strecke „Anhalter Bahn“, im Norden durch die Nordanbindung – Industriepark Ludwigsfelde, im Osten durch das DHL-Paketzentrum und im Süden durch diesen Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen.

Der künftige Geltungsbereich umfasst in der Flur 003 der Gemarkung Genshagen somit die Flurstücke 44/4, 44/7, 230 (tlw.), 232 (tlw.), 324, 484 und 555 (tlw.).

Mit Errichtung eines Verladeterminals sollen zukünftig Paketsendungen in Wechselbehältern über das Schienennetz der Deutschen Bahn transportiert werden.

Die betroffenen Bahnanlagen werden im Bebauungsplan Nr. 48 als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Weitere gesonderte Festsetzungen dazu werden nicht getroffen, so dass keine negativen Auswirkungen für die Bahnanlagen gegeben sind. Vielmehr wird durch die Aufnahme bzw. die nachrichtliche Übernahme der Erhalt bzw. auch mögliche Entwicklungspotenziale für die Deutsche Bahn gesichert. Daher ist eine Beeinträchtigung des Bahngeländes nicht gegeben. Ein Freistellungsverfahren ist nach der Stellungnahme der EBA nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die allgemeinen Hinweise aufgezählt, die grundsätzlich in der konkreten Ausführungsplanung zu beachten sind:

- Die bestehenden Bahngrenzen und Abstandsmaße sind einzuhalten,
- Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke zu schützen.
- Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.
- Eine Anbindung eines barrierefreien Bahnsteigzuganges sowie eine Abstimmung mit der DB Netz AG wegen Lademaßüberschreitung + Oberleitung ist erforderlich,
- Eine Anpassung/Anbindung der Beleuchtung (50 Hz Planung in Zusammenarbeit mit dem BM) muss geplant werden,
- Die Ausstattungen Wegeleitsystem/ DAS muss nach Richtlinien der DB AG angepasst werden,
- Die EEA-50 Hz Anlagen müssen jederzeit frei zugänglich für die Wartung, Instandhaltung und Entstörung bleiben - auch während der Baumaßnahme,
- Die Bauwerksverantwortlichkeit und das Betreiben des Daches muss bei der Gemeinde verbleiben, die Prüfprotokolle sind uns hierzu vorzulegen,
- Zur Vermeidung einer Potentialverschleppung muss im Vorfeld, das Thema Erdung genauestens geprüft und geklärt werden,
- Eine Fremdfirmeneinweisung, Festlegung der Wegeleitung ist vor Baubeginn erforderlich,
- Flucht- und Rettungswege müssen beachtet, geplant und eingehalten werden,
- Ein Betreiberkonzept (Graffiti/Reinigung Rinnen etc.) ist durch die Gemeinde zu erstellen und dem Bahnhofsmanagement Potsdam zu übergeben,

- Das Dach für die Fahrradabstellanlage darf nicht in den Rissbereich der Oberleitung ragen,
- Bei Metalldeckung - und Konstruktion ist der erforderliche Schutzabstand zur Oberleitung (1,5 kV) einzuhalten,
- Die Entwässerung ist weg vom Bahnsteig zu planen.

Im Rahmen der formellen Beteiligung hatte die Deutsche Bahn (28.04.2026) und das Eisenbahn-Bundesamt (09.04.2026) darauf hingewiesen, dass alle betroffenen Bahnflächen als solche im Bebauungsplan zu kennzeichnen bzw. nachrichtlich zu übernehmen. Aufgrund dessen, sind die Flurstücke 337, 343, 479 und 482 der Flur 3 in der Gemarkung Genshagen ebenfalls als Bahnfläche in die Planung zu übernehmen.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

5 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

5.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, eine Angebotsausweitung des SPNV (bessere Nutzung) zu schaffen und so der signifikanten Steigerung der Fahrgastnachfrage Rechnung zu tragen.

Die Stadt Ludwigsfelde sieht in unmittelbarer Nähe, an das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ angrenzend, die Entwicklung eines Zukunftsparks vor, der insbesondere den Charakter eines Technologie- und Gründerzentrums für ansässige sowie neue Unternehmen und Startups erreichen soll. Aktuell werden zudem in Kooperation mit dem renommierten Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik (IML) Möglichkeiten für die dauerhafte Installierung eines Kompetenzzentrums „Grüne Mobilität und Logistik“ geprüft. Diese progressiv-urbane Entwicklung soll im unmittelbaren Stationsumfeld in Form eines, nun als neue Planungsalternative, Parkhauses fortgesetzt werden. Das erste Plankonzept, hier die Errichtung von flächenhaften – ebenerdigen – Stellplätzen, wird nicht weiter verfolgt.

Das Parkhaus soll mit entsprechend fortschrittlicher Technologie und moderner Fassadengestaltung den wachsenden Stellplatzbedarf, u.a. auch für die angrenzenden Gewerbegebiete, aufnehmen und städtebauliche Akzente setzen..

Die Änderungskonzeption sieht einen (modularen) Baukörper vor (Parkhaus), welcher ca. 300 Pkw-Stellplätze sowie ca. 300 Positionen für die Einstellung von individuellen und insbesondere Mietfahrrädern in der Basisebene aufnehmen könnte. Der dafür bisher grob eingeschätzte Bedarf setzt sich aus den Anforderungen der Verkehrsverknüpfung der SPNV-Station (Park-and-Ride, Bike-and-Ride, jeweils 100 Plätze) den Erfordernissen der Zukunftsparkentwicklung (jeweils 100 Plätze) sowie des Oberstufenzentrums (inklusive Schulstandorterweiterung jeweils 100 Plätze) zusammen.

Bei verdreifachter Stellplatzanzahl gegenüber dem ursprünglichen Planungskonzept (ebenerdige Stellplätze) wird durch das Parkhaus summiert weniger Fläche in Anspruch genommen. Diese signifikant geringere Bodenversiegelung (ca. 30%), in Form einer Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Beschränkung auf das notwendige Maß, entspricht der Intention des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zusätzlich soll innerhalb des Parkhauses eine intendierte Lokalisierung eines Servicebereichs (Radstation/Convenience/Information, etc.) bereitgestellt werden, welches zu einer Belebung des Standortes und einem positiven Sicherheitsempfinden der Nutzenden beiträgt.

Mithilfe der westlich in den Baukörper einbindenden Zufahrt wird mit der Änderungskonzeption schließlich erreicht, dass die vorhandenen Sportflächen des OSZ weitgehend erhalten werden können. Insgesamt betrachtet wird die vom Landkreis in Anspruch genommene Fläche um ca. 20 % reduziert.

Zusätzlich werden für die nachfolgende Planungsebene folgende Anlagen angestrebt:

- Bussteig am Bahnsteig Ost mit 3 Haltestationen,
- Haltepositionen für Ankunft, Ruhe und Abfahrt,
- Rendezvous-Modus für optimale Verkehrsverknüpfung,
- Ladestation (E-Energie, Wasserstoff) integriert,
- Konfiguration für Capacity-Gelenkbusse (Länge ca. 20-22 m),
- Zufahrt über neue, ca. 450 m lange Straße,
- Ausfahrt an bestehender Straßenerschließung,
- 5 Stellplätze für E-Taxis (als On-Demand-Service),
- 300 Stellplätze im Parkhaus (P+R, Zukunftspark, OSZ),
- 300 Stellplätze im Parkhaus für Fahrräder (B+R, Mietangebote, OSZ),
- Servicebereich mit Radstation und Convenience/Information,

- Überdachtes Servicemodule am Bahnsteigzugang West,
- ggf. Teilüberdachung von Bahn- und Bussteigbereichen.



Abb. 12: Städtebauliche Intention zur baulichen Ausführung des Stationshaltepunkts "Birkengrund"

Die geänderte Planungskonzeption wurde im Vorfeld mit dem Landkreis Teltow-Fläming – Abteilung Liegenschaften sowie Amt für Bildung und Kultur – am 10.09.2024 abgestimmt und als grundsätzlich zielführend eingeschätzt.

5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ dient der Entwicklung von Verkehrsanlagen für eine bessere Anbindung des SPNV und dem ÖPNV (Angebotsplanung).

Dabei sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine klare Aufteilung der jeweiligen Nutzungen, wie Haltebereiche für Busse und Taxis, des Parkhauses als Sondergebiet sowie den öffentlichen Straßenraum definieren.

Ferner sind die Bahnanlagen zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Die Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren bzw. bei der 20. Fortschreibung (auch Neuaufstellung) geändert, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann.

6 Grundzüge der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 wird gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird ein „Parkhaus“ festgelegt.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Parkhauses. Zulässig sind

-Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen zugelassen werden:

-Geschäfts- und Bürogebäude,

-Schank- und Speisewirtschaften,

-Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,

-Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung des Sondergebietes „Parkhaus“ soll ein Angebot für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplante Umnutzung des Bahnhofsumfelds schaffen. Dabei soll der Grundgedanke des Park + Ride gefördert werden, um so der signifikanten Steigerung der Fahrgastnachfrage für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) Rechnung tragen. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen begründen sich dahingehend, um einerseits den angrenzenden Gewerbegebieten und dessen Nutzungsstrukturen gerecht zu werden und andererseits ein weiteres Angebot zu schaffen, um die Verweildauer für Personen an der zukünftigen Bahnhofsstation Birkengrund angenehm zu gestalten. Insbesondere können hier Fahrradservicebereiche bzw. -reparaturen, mögliche Bäckereien oder Imbisse genannt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage innerhalb des Sondergebietes und der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Überdachung & Fahrradstellplätze“ definiert.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die GRZ werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Im Geltungsbereich bzw. innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ wird eine zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festlegung der GRZ orientiert sich dabei am § 17 BauNVO (Sonstige Sondergebiete). Unabhängig davon, wird mit der Festlegung der Grundflächenzahl von 0,8 ein großzügiges Angebot für die zukünftige Entwicklung des Parkhauses erreicht, um bestmöglich der signifikanten Steigerung der Fahrgastnachfrage und dem einhergehenden Stellplatzbedarf (P+R) Rechnung zu tragen.

6.2.2 Max. zulässige Gebäudehöhe

Die max. Höhenfestsetzung ergibt sich aus der vorhandenen Geländehöhe des betroffenen Bereiches. Das vorhandene Geländeniveau innerhalb dieses Bereiches ist gleichmäßig flach (zwischen 42.97 m und 43.24 m ü DHHN2016). Da die Geländehöhe jedoch noch Veränderungen unterliegen können und auch im näheren Umfeld keine geeigneten Bezugspunkte vorzufinden werden konnten, nimmt der Bebauungsplan in seiner Höhenfestsetzung auf die Höhe über NHN im DHHN2016 Bezug. Demnach wird folgendes zeichnerisch festgesetzt:

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ wird auf der Planzeichnung die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß auf 62,5 m über NHN im DHHN2016 festgelegt. Das entspricht in etwa einer möglichen Gebäudehöhe von 20 m. Für das Parkhaus erfolgt zudem eine Ausnahme zur Überschreitung der eben genannten zulässigen Höhe von bis zu 3 m. Die ausnahmsweise Überschreitung des Höchstmaßes innerhalb des Sondergebiets begründet sich wie folgt:

Um auch die Installation von gebäudetechnischen Anlagen auf den Dächern zu ermöglichen, die dem aktuellen Stand der Technik für Parkhäuser entsprechen, ist bei der Höhenfestsetzung ein Puffer für technische Anlagen zu berücksichtigen. Insbesondere um auch der Barrierefreiheit (z.B. Photovoltaik-, Solaranlagen, Aufzüge, etc.) entsprechend Rechnung tragen zu können, bedarf es einer entsprechenden Berücksichtigung für technische Anlagen.

Auch für die künftige Überdachung innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen erfolgt eine Höhenfestsetzung bezugnehmend auf das Höhensystem DHHN2016. Dabei darf die Höhe der baulichen Anlage 48,5 m über NHN nicht überschritten werden. Durch die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante für die Überdachung innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ergibt sich eine Höhe von etwa 5,3 m und 5,5 m. Als textliche Festsetzung hinsichtlich der Höhengestaltung wird folgendes textlich festgesetzt:

1.2 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze" darf die Oberkante der baulichen Anlage (Überdachung) 48,5 m über NHN im DHHN2016 nicht überschreiten.

1.3 Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der OK durch gebäudetechnische Anlagen bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um unnötige Höhen des Parkhauses und der Überdachung entgegenzuwirken und dem Siedlungsbild Rechnung zu tragen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Eine Bauweise wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen, vor allem der Nutzungsbestimmung „Parkhaus“ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), städtebaulich als nicht erforderlich erachtet.

Enthält der Bebauungsplan keine Festlegung, kann der Bauherr – selbstverständlich im Rahmen der sonstigen Festsetzungen – die Bauweise frei wählen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich entlang der nördlichen und östlichen Abgrenzung des Sondergebietes nach den Mindestmaßen der Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung zu den benachbarten Grundstücksgrenzen (3m). Grundsätzlich ist innerhalb des Baufensters auf die Vorgaben der Abstandsfläche gem. BauNVO zu achten.

Für den südlichen und westlichen Bereich der Sonderbauflächen sind die Baugrenzen etwas anders angesetzt. Die südliche Baugrenze liegt direkt an der Straßenbegrenzungslinie zur Straße „Am Birkengrund“. Dies begründet sich dahingehend, dass die Abstandsflächen zur Straßenverkehrsfläche hineinragen dürfen, jedoch nur bis max. zur Hälfte. Aufgrund der festgelegten max. Höhe des künftigen Parkhauses (ca. 20m) können diese Abstandsflächen eingehalten werden. Für die westliche Baugrenze wurde vom zuständigen Versorgungsträger für die angrenzende Ferngasleitung darauf hingewiesen, dass der Sicherheitsabstand mit Bezug auf die Errichtung eines Parkhauses in Näherung zur Ferngasleitung ausnahmsweise 10m – bezogen auf die Leitungsachse – betragen darf. Aus diesem Grund wurde ein Abstand von Baugrenze und Gasleitung von 10,2 m festgelegt. Die Aufnahme von 0,2 m mehr begründet sich auf einen weiteren Puffer zur Gasleitung, da grundsätzlich die Leitungspläne, welche im Rahmen des Beteiligungsprozesses zu Bauleitplänen zur Verfügung gestellt werden, vom tatsächlichen Leitungsverlauf abweichen können.

6.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Neben der allgemeinen Zulässigkeit der Überdachung und der Fahrradstellplätze, welche grundsätzlich dem Nutzungszweck der Verkehrsanlagen dient, sollen innerhalb dieser Flächen auch Fahrradboxen, Fahrradreparatur- und Fahrradmietstationen sowie Getränke- und Verpflegungssysteme zulässig sein. Durch die Einbeziehung dieser Nutzungsmöglichkeiten wird ein breites Angebot geschaffen, um die Erreichbarkeit und die Verweildauer am Bahnhof zu fördern. Beispielsweise können durch Fahrradboxen der Schutz der Fahrräder vor Diebstahl gewährleistet oder durch Fahrradreparaturstationen selbstständig „kleine Probleme“ und „Schäden“ behoben werden.

Getränke- und Verpflegungssysteme im Sinne von Getränke- und Snackautomaten dienen dem menschlichen Wohle bei Wartezeiten am Bahnhof bzw. an den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Dies trifft auch auf die Überdachung zu (Witterungsbedingungen).

Demnach wird folgendes textlich festgesetzt:

2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze" sind auch Fahrradboxen, Fahrradreparatur- und Fahrradmietstationen sowie Getränke- und Verpflegungssysteme zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Dabei wird ein Angebot geschaffen, indem Busse & Taxis zu halten haben.

Die Erschließung für das Stationsumfeld Birkengrund soll mit einer weiteren Verkehrsfläche, um das OSZ herum, erreichbar gemacht werden. Dazu wird eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 12 bis 13 m festgesetzt.

Südlich angrenzend befindet sich bereits ein vorhandener Fuß- und Radweg, die unter anderem zu den Bahnsteigen des Bahnhofs Birkengrund führen. Diese befinden sich innerhalb Eisenbahnbetriebsanlagen und sind daher gem. § 38 BauGB als solche nachrichtlich zu übernehmen (Bahnanlage – farbliche Kennzeichnung: magenta).

Insgesamt werden für alle eben genannten Verkehrsflächen keine verkehrstechnischen Einteilungen im Bebauungsplan vorgenommen. Dies bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Des Weiteren werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Einfahrtsbereiche definiert.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden entlang der Abgrenzung des Sondergebiets nördlich und östlich festgelegt. Dies ist dahingehend begründet, dass eine gesonderte Zufahrt, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zum Parkhaus vermieden werden soll (Sicherheitsaspekt Verkehr).

Die Festlegungen der Einfahrten befinden sich im südlichen (3 Einfahrten) Bereich. Die Einfahrten dienen der Erschließung des Schulgeländes (OSZ) und sollen im Bestand erhalten bleiben.

Aufgrund des verkehrlichen Wandels, künftig vermehrt „Elektro-Fahrzeuge“ zuzulassen, bedarf es für die Zukunft einer Klarstellung bzw. der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Realisierung der entsprechenden Infrastruktur.

Daher wird im Bebauungsplan die grundsätzliche Zulässigkeit von Flächen für die Ladeinfrastruktur von elektrisch betriebenen Fahrzeugen definiert.

Insgesamt wird folgendes textlich festgesetzt:

3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Haltebereich für Busse & Taxis", "Schulparkplatz" sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Park & Ride", "Haltebereich für Busse & Taxis" und "Schulparkplatz" sind Flächen für die Ladeinfrastruktur von elektrisch betriebenen Fahrzeugen grundsätzlich zulässig.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan überplant Flächen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ bereits festgesetzt sind. Dies betrifft unter anderem Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Hier soll durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ lediglich ein Flächentausch stattfinden.

Dies dient einerseits der Erschließung des Stationsumfelds und andererseits dem Schutz einer Eiche, welche aktuell im Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ an die Grünfläche mit der Kennzeichnung „m“ grenzt.

Durch den angestrebten „Flächentausch der Festsetzungen“ wird beispielsweise auch der Wurzelbereich der Eiche durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht mehr tangiert, welche wiederum einen positiven Effekt als weitere Vermeidungsmaßnahme widerspiegelt.

Auch erhebliche Auswirkungen der Fläche für die Regenwasserrückhaltung sind nicht zu erwarten, da sich die Zielvorstellung nicht ändert (Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche).

Die Funktionsvorstellung der Fläche für die Regenwasserrückhaltung bleibt bestehen.

In der nachfolgenden Abbildung kann der „Flächentausch“ (Änderung) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Fläche für Regenwasserrückhaltung des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ durch die Überplanung des Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ entnommen werden.

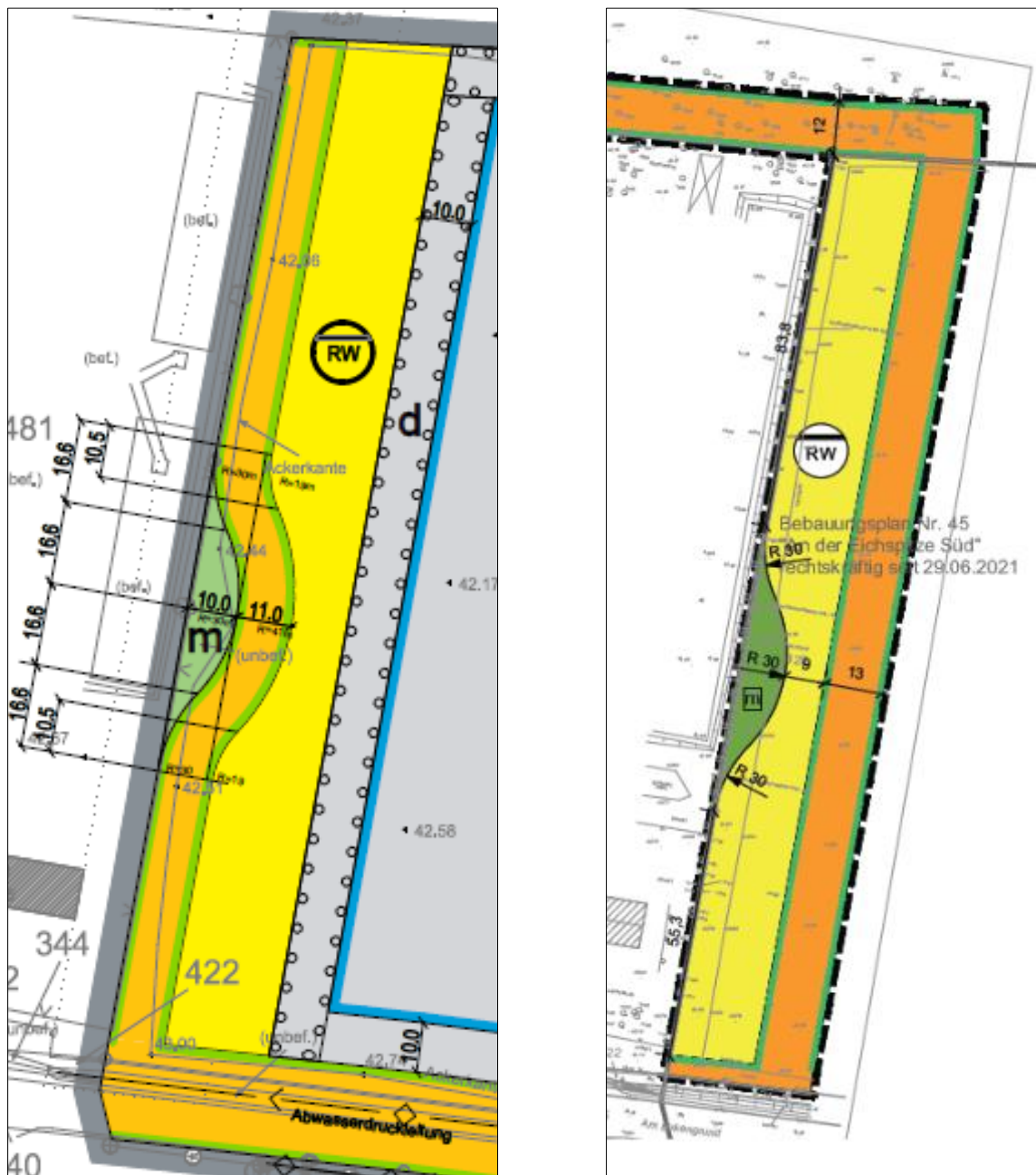


Abb. 13: Gegenüberstellung zum Flächentausch der Bebauungspläne Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ (links) und Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ (rechts)

Hinweis: Derzeit finden Bau- und Erschließungsarbeiten in diesen Bereichen statt.

6.7 Grünflächen und Anpflanzungen

Im Bebauungsplan werden drei öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Schutzstreifen Gas,
- m (Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“),
- Gehölzstrukturen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen Gas“ ist erforderlich, um den Forderungen des Gasbetreibers im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nachzukommen und die Ferngasleitung von

jeglicher Bebauung freizuhalten sowie den Schutzstreifen von mindestens 4 m einzuhalten. Zusätzlich erfolgte eine Klarstellung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen Gas“ jegliche Bebauung und Gehölzpflanzung nicht zulässig ist. Dies dient dem Schutzanspruch der Ferngasleitung 80.05 (DN 200). Ausnahmsweise soll jedoch eine Zuwegung und eine Zufahrt zum Parkhaus über die öffentliche Grünfläche „Schutzstreifen Gas“ zulässig bleiben. Dies ist erforderlich, um das künftige Parkhaus von westlicher Seite zu erreichen, aber auch die nutzenden Personen vom Parkhaus zum Bahnhof (Zuwegung) zu leiten.

Die öffentliche Grünfläche „m“ und dessen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ übernommen. Vorrangig dient diese Festsetzung dem Erhalt der Eiche, welche sich auf dem Grundstück des OSZ befindet. Die Eiche mit ihrem Stammumfang von mehr als 3,5 m ist gem. der Baumschutzverordnung des Landkreises geschützt und aufgrund ihrer Größe als sehr erhaltungswürdig eingestuft. Bereits im Verfahren des Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ hatte die Untere Naturschutzbehörde eine Genehmigung zu Erdarbeiten im Kronenbereich oder einer Fällgenehmigung nicht in Aussicht gestellt. Zur Konfliktvermeidung wurde im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass mittels Verschwenkung um den Kronentraufbereich sowie einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche keine Beeinträchtigungen des schützenswerten Baumes mehr bestehen. Dem wird mit der Übernahme der Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ weiter Rechnung getragen. Insgesamt wird im Bebauungsplan Nr. 48 folgendes festgesetzt:

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

4.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen Gas" ist von jeglicher Bebauung und Gehölzpflanzung freizuhalten. Zuwegungen und Zufahrten sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen Gas" für die Erschließung des Sondergebietes "Parkhaus" ausnahmsweise zulässig.

4.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung "m" ist unter Einbeziehung vorhandener Gehölze als Baumschutzbereich mit niedrigen Sträuchern anzulegen. Pro angefangene 1 m² Fläche sind drei Sträucher mit je drei Zweigen und einer Endhöhe von bis zu 70 cm zu pflanzen. Vorhandene Sträucher können angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste D zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste D Baumschutzbereich (Fläche m) Botanischer Name Deutscher Name-Sträucher (bis 70 cm):

<i>Cotoneaster dammeri</i>	Kriechende Zwergmispel
<i>Berberis buxifolia</i>	Grüne Polsterberberitze
<i>Berberis candidula</i>	Immergrüne Kissenberberitze
<i>Berberis thunbergii</i> „Atropurpurea Nana“	Kleine Blut-Berberitze
<i>Cytisus beanii</i>	Kriechginster
<i>Cytisus decumbens</i>	Kissenginster
<i>Cytisus purpureus</i>	Purpurginster
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerstrauch

Die dritte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“ befindet sich im südlichen Geltungsbereich entlang der öffentlichen Straße „Am Birkengrund“. Mit der Festsetzung dieser Grünfläche werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten.

Des Weiteren sind für die nördlich festgesetzte Straßenverkehrsfläche Baumanpflanzungen vorgesehen. Insgesamt wird dazu folgendes festgesetzt:

4.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Fläche ABCDA sind insgesamt 12 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 20 m untereinander zu pflanzen.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich zur Vorbereitung der Entnahme von vorhandenen Ersatzbäumen. Dabei sind die Bäume in einem Stammumfang von 12 – 14 cm, Ballenware mind. 2x verpflanzt, anzupflanzen. Damit können die vorhandene Ersatzpflanzungen (Bäume) 1:1 ausgeglichen werden.

Des Weiteren können mit dieser Festsetzung die Beeinträchtigungen der mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse gemindert werden. Ferner können durch die Anpflanzungen der Bäume die Erhöhungen der Verkehrsnutzung und die damit verbundenen Erhöhungen des CO²-Ausstoßes etwas gemindert werden.

Ferner können im Zuge dessen, zukünftige potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten, insbesondere für Brutvögel bzw. auch für Fledermäuse, geschaffen werden. Mit der Verpflichtung der Begrünung kann der Vegetationsverlust im Geltungsbereich zusätzlich gemindert werden.

Für die Anpflanzungen werden folgende – standortheimische – Arten empfohlen:

Gehölzliste Nr. 1 Straßenbäume

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feldahorn)
Acer platanoides ‚Cleveland‘ (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior ‚Westhofs Glorie‘ (Gemeine Esche)
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Ulmus-Hybride ‚New Horizon‘
(Schmalkronige Stadtulme)

6.8 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Festsetzung einer Überdachungsmöglichkeit soll die Dachform dieser Nebenanlage definiert werden. Hierfür sollen nur Flach- und Pultdächer (bis max. 20°) zugelassen werden.

Aufgrund der Festlegung der Dachformen und –neigung wird eine nachhaltige Stadtentwicklung zum Schutz des Lokalklimas gewährleistet. Einerseits können in der nachfolgenden Ausführungsplanung Dachbegrünungen für die Wasserrückhaltung berücksichtigt werden. Andererseits sind i.V.m. der Festsetzung TF 6 „Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie“ auch Solaranlagen umzusetzen (erneuerbare Energiegewinnung für die Ladeinfrastruktur). Darüber hinaus sind Flach- und Pultdächer für solche Überdachungen an Bus- bzw. Bahnhöfen aus technischen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll.

Demnach wird folgendes festgesetzt:

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

5.1 *Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze" sind als Dachform der Überdachung nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung von den Pult- und Flachdächern darf 20° nicht überschreiten.*

6.9 Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie

Mit der Verpflichtung, Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu installieren, soll der allgemeinen Verantwortung für den Klimaschutz und den Anforderungen zur Energiesicherung Rechnung getragen werden. Gerade durch die Zielstellung dieses Bebauungsplanes, eine geplante Mobilitätsdrehscheibe mit nachhaltigem ÖPNV und SPNV im Einklang zu bringen und dazu das Angebot für Park and Ride Flächen zu erweitern, bildet die Chance den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und gleichzeitig mit Hilfe der solaren Strahlungsenergie weitere CO₂-neutrale Energie zu gewinnen. Diese Energiegewinnung kann z.B. gleich am Stationsumfeld Birkengrund genutzt werden.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

6. Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 *Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*

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

Die "nutzbare" Dachfläche kann dabei wie folgt definiert werden:

Dachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

6.10.1 Bahnfläche

Der westliche Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn (Teilfläche des Flurstückes 324, 337, 343, 479 und 482 der Flur 3 Gemarkung Genshagen). Innerhalb dieser Flächen sind Bahnanlagen, wie der Bahnsteig und Wegeverbindungen, vorhanden. Aus diesem Grund wird die betroffene Teilfläche als Bahnfläche nachrichtlich übernommen.

6.10.2 Hauptversorgungsleitungen

Auch die vorhandene Ferngasleitung wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

6.11 Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften

Aufgrund der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ bedarf es eine Klarstellung, dass die bisherigen Festsetzungen außer Kraft treten. Vergleiche hierzu Kapitel 4.3.8 unter benachbarte Bebauungspläne zu B-Plan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“.

Daher wird folgendes als Klarstellung textlich festgesetzt:

7. Außerkräftreten planungsrechtlicher Vorschriften

7.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 29.06.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Eichspitze Süd" (Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde Nr. 25 vom 29.06.2021) außer Kraft.

6.12 Textliche Hinweise**6.12.1 Artenschutz**

Um die Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden und zu mindern sind Maßnahmen **V_{ART1}** bis **V_{ART6}** sowie die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen **V_{CEF1}**, **A_{CEF2}** bis **A_{CEF4}** zu beachten und umzusetzen. Die Maßnahmen können aus den Tabellen Tab. 6 und Tab. 7 entnommen werden.

Auf der Planzeichnung werden die Maßnahmen dargestellt.

6.12.2 Empfohlene Arten zum AnpflanzenGehölzliste Nr. 1 Straßenbäume

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feldahorn)
 Acer platanoides ‚Cleveland‘ (Spitzahorn)
 Fraxinus excelsior ‚Westhofs Glorie‘ (Gemeine Esche)
 Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ (Vogel-Kirsche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 Ulmus-Hybride ‚New Horizon‘
 (Schmalkronige Stadtulme)

7 Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Tab. 8 Flächenbilanz des Bebauungsplanes

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ²	Fläche in %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	25.722	100
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“	4.425	17,2
GRZ von 0,8	3.540	13,8
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.557	9,9
Haltebereich für Busse & Taxis	2.145	8,3
Fuß- & Radweg	412	1,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12.285	47,8
Fläche für Versorgungsanlagen Regenwasserrückhaltung	3.550	13,8
Öffentliche Grünflächen	1.188	4,5
Mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen Gas“	375	1,4
Mit der Zweckbestimmung „m“	330	1,3
Mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“	483	1,8
Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme)	1.712	6,8

III. UMWELTBERICHT

8 Gesonderter Teil der Begründung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung beigelegt.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9 Stadtplanerische Auswirkung

Mit der Umsetzung der Entwicklung der SPNV-Station Ludwigsfelde-Birkengrund zu nachhaltigen Mobilitätshubs, in dem unterschiedliche Verkehrsträger miteinander kombiniert werden (Mobilitätsdrehscheibe) hat das Potenzial die grundsätzliche Mobilität des Stadtgebietes Ludwigsfelde und darüber hinaus zu verbessern. Grundsätzlich hat die Umsetzung einen positiven Effekt auf die Infrastruktur, hier der Verkehrsentlastung und Entlastung des Straßenverkehrs. Das Stationsumfeld Birkengrund kann dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, da Pendler das Auto durch ÖPNV oder SPNV nutzen. Dies führt zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung und kann die Stausituationen im Stadtgebiet und in der Region mindern. In Kombination mit der „Park-and-Ride-Funktion“ (hier Sondergebiet „Parkhaus“) wird der Effekt weiter verstärkt, da die Pendler am Stationsumfeld Birkengrund auf die öffentlichen Verkehrsmittel umsteigen können. Dadurch können sich auch positive Effekte auf die Stadtplanung ableiten lassen. Demnach werden auch bessere Angebote zur Erreichbarkeit zentraler Orte gestärkt. In Städten könnten künftig weitere Flächen für neue Nutzungen ermöglicht werden, die vorher für den Autoverkehr bestimmt waren und durch eine nachhaltige Mobilitätsdrehscheibe reduziert werden. Dies könnte weiter den Grundsatz der Stadtentwicklung, dass die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung umzusetzen sind, weiter gestärkt werden.

10 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, speziell bei den Schutzgütern Boden/Fläche, Wasser sowie Biotope und Arten, verbunden, die in ihren Auswirkungen mit entsprechenden Vermeidungs-/Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ersetzt bzw. ausgeglichen werden können. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Boden insbesondere durch Neuversiegelungen in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt. Dies wiederum hat ebenso einen negativen Effekt auf die vorhandenen Biotopstrukturen. Durch die Neuversiegelung kann das Niederschlagswasser, auf denen es anfällt, nicht mehr versickert werden. In der konkreten Ausführungsplanung ist mit dem Niederschlagswasser entsprechend umzugehen.

Die erheblichen Eingriffe können jedoch in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgezeigt und sind dort auch im Kapitel „Allgemein

verständliche Zusammenfassung“ aufgelistet. Darüber hinaus werden auch im Umweltbericht Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogene Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz genannt, die während der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil und wird der Begründung als Anlage beige-fügt.

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

11 Soziale Auswirkungen

Die sozialen Auswirkungen einer Mobilitätsdrehscheibe hat ebenfalls überwiegend positive Effekte. In der Region wird ein weiterer Zugang zu Mobilität geschaffen, in dem eine verbesserte Anbindung an Städten und des Umlands erfolgt. Insbesondere wird der Zugang für Menschen ermöglicht, die kein Auto besitzen, und dennoch mobil sein möchten. Auch die Barrierefreiheit an solchen Mobilitätsdrehscheiben fördert die Inklusion aller Bevölkerungsgruppen.

12 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben. Die Maßnahme speist sich aus dem Treuhandvermögen der Stadt Ludwigsfelde zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Eichspitze“.

13 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Vergleiche hierzu Kapitel 9 „Stadtplanerische Auswirkungen“. Durch die Schaffung der Mobilitätsdrehscheibe an der Station Birkengrund wird von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht ausgegangen. Eher ist das Gegenteil zu erwarten, da der Auspendlerverkehr Richtung Berlin, aber auch in Richtung Süden, zu einer Entlastung des Straßenverkehrs führen dürfte. Dies hat auch positive Effekte auf angrenzende Gemeinden.

Durch die aktuelle Auslastung der Pkw-Abstellmöglichkeiten im Stadtgebiet Ludwigsfelde kam es unter Umständen dazu, dass sich die Funktion des Park-and-Ride-System auf die angrenzenden Nachbargemeinden verlagert hat. Mit der Umsetzung des Stationsumfeldes Birkengrund kann dieser Umstand reduziert werden und für die Verkehre und Stellplätze an den Bahnhöfen der Nachbargemeinden, wie z.B. Großbeeren, zu einer Entlastung führen.

V. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2021 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2025 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planungskonzeption, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25.09.2025 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 16.09.2025 im Amtsblatt Nr. 37 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom November 2025, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 25.02.2026 bis 10.04.2026 im Geoportal der Stadt Ludwigsfelde sowie auf dem Planungsportal DIPLAN im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich hat der Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“, bestehend aus der Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht sowie der relevanten umweltbezogenen Informationen 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 24.02.2026 im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 24.02.2026. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 10.04.2026 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom Mai 2025, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom _____ bis _____ im Geoportal der Stadt Ludwigsfelde im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich hat der Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“, bestehend aus der geänderten und ergänzten Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht mitsamt den relevanten umweltbezogenen Informationen 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 geänderten und ergänzten 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 _____ im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute – eingeschränkte – Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich _____ ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

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 _____ behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am _____ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ ausgefertigt.

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 _____ im Amtsblatt Nr. _____ 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 _____ in Kraft getreten.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 , [Nr. 17]).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

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. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24,[Nr. 24], S.16,ber [Nr. 40].

Stadt Ludwigsfelde (2021): Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Eichspitze“. Begründung

Peutz Consult GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 48 – Stationsumfeld Birkengrund.

Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH (2025) Verkehrstechnische Untersuchung. B-Plan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“.

IDAS Planungsgesellschaft mbH (2025) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“.

Natur + Text GmbH (2022): Faunistische Kartierung. Artengruppen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien. Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“.

Ingenieurbüro Dr. Uwe Kraatz (2023): Ergänzungsvermessung zur Entwurfsvermessung vom 07.05.2020 (Vermessungsgrundlage).