



Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 59
"Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von
Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde

Begründung
(Entwurf)

Stand: August 2026

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

Bearbeitung:
regioteam
Bundesplatz 8
10715 Berlin
post@regioteam-berlin.de

Inhalt

1.	Einführung	4
1.1	Planungsziel und Planungserfordernis	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Realnutzung und Umgebung des Plangebietes	5
2.2	Naturräumliche Grundlagen	5
2.3	Verkehrerschließung	8
2.4	Altlasten	8
2.5	Kampfmittelbelastung	8
2.6	Bodendenkmale	8
2.7	Eigentumsverhältnisse	9
3.	Planungsbindungen	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Stadt Ludwigsfelde 2040 - Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2017)	12
3.3	Verkehrskonzept Ludwigsfelde, 1. Teilfortschreibung und Ergänzung	12
3.4	Flächennutzungsplanung	13
3.5	Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne	13
3.6	Sonstige Planungsbindungen	14
4.	Planungskonzept	15
4.1	Planungsalternativen	15
5.	Planinhalt	17
5.1	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
5.2	Grünfestsetzungen - Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	17
5.3	Hinweise	17
6.	Umweltbericht	19
7.	Flächenbilanz	19
8.	Auswirkungen der Planung	20
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	20
8.2	Verkehrliche Auswirkungen	20
8.3	Belange des Immissionsschutzes	20
8.4	Auswirkungen auf das Klima	21
8.5	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	21
8.6	Kosten	21
9.	Verfahren	22
9.1	Aufstellungsbeschluss	22
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB	22
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	22
10.	Rechtsgrundlagen	23

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsziel und Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ der Stadt Ludwigsfelde setzt südöstlich der bestehenden Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Grundschulstandorts mitsamt zugehöriger 3-Feld-Sporthalle und Außensportanlagen fest. Um eine verkehrssichere Erreichbarkeit der geplanten Grundschule und Sportflächen mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Bus, Rad, Fuß) zu gewährleisten, ist in der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* die Anlage von Bushaltestellen erforderlich. Zudem soll dadurch die weitere Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Schulstandorts Ahrensdorfer Heide durch eine gute Anbindung im öffentlichen Verkehr und eine geringere Belastung im Straßenverkehr erreicht werden.

Im Zuge der darauf abzustellenden Genehmigungsplanungen für den neuen Grundschulstandort wurde jedoch festgestellt, dass zur verkehrssicheren Anordnung der Bushaltestellen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 bzw. die jeweiligen Flächenausweisungen für die bauliche Umsetzung von Bushaltestellen nicht ausreichend dimensioniert sind. So bedingen u. a. technische und sicherheitsrelevante Vorgaben und Vorschriften die Inanspruchnahme zusätzlicher (Verkehrs-)Flächen, für die jedoch aktuell kein Baurecht besteht. Um die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler, die mit dem Schulbus zur Schule kommen sollen, zu gewährleisten, sind möglichst kurze Zuwegungen von und zu den neu zu errichtenden Haltestellen sicherzustellen. Auch das Thema „Zebrastreifen“ ist im Zuge der Planungen dabei zu berücksichtigen.

Da sich Teile des Plangebietes im Außenbereich befinden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde soll die Schaffung von Baurecht für die Herstellung und Errichtung von Bushaltestellen am neuen Grundschulstandort in der Ahrensdorfer Heide initiiert werden. Mit dem Bebauungsplan sollen Verkehrsflächen festgesetzt werden, in denen die Unterbringung von baulichen Anlagen von Bushaltestellen erfolgen können.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde ist aufgrund der Darstellungstiefe und -systematik nicht vorgesehen, da die bestehende Straßenführung zum einen nur verbreitert, aber ansonsten nicht geändert wird und zum anderen die Straße nicht dem Straßenhauptnetz und somit auch nicht der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans unterliegt.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsflächen / Errichtung von Bushaltestellen“ liegt im Westen der Kernstadt Ludwigsfelde westlich des Wohngebiets „Flussviertel“ und nördlich der Siedlung Ludwigsdorf des Wohngebietes „Ahrensdorfer Heide“. Das Plangebiet umfasst einen Teilabschnitt der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* nördlich der Kreuzung mit der Rousseauallee und hat eine Flächengröße von etwa 0,28 ha. Es befindet sich zu Teilen in den Geltungsbereichen der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und – im östlichen Teilbereich – Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Baustelle für den neuen Schulstandort, im Süden durch die Kreuzung mit der Rousseauallee und im Westen durch eine brachliegende Grünfläche an der Rousseauallee begrenzt und reicht im Norden bis zur leichten Ostkurve der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide*. Bei der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* handelt es sich um die Hauptanbindung des Wohngebietes Ahrensdorfer Heide in Richtung Potsdamer Straße zum Ludwigsfelder Zentrum.

Obwohl die rein technische Ausgestaltung einer Bushaltestelle, welche dafür geeignet ist, von zwei Bussen gleichzeitig angefahren werden zu können, voraussichtlich eine relativ geringe Fläche in Anspruch nehmen wird, soll der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des hier zugrundeliegenden Bebauungsplanverfahrens großzügiger ausgelegt werden, um im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung die beste Position bzw. Anordnung der Bushaltestelle eruieren zu können. Die finale Festlegung bzw. Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt dann im Rahmen des Beschlusses zur Billigung und Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 014 der Gemarkung Ludwigsfelde die Flurstücke 123 (tlw.), 126 (tlw.), 127 (tlw.), 128 (tlw.), 245 (tlw.), 247 (tlw.) und 286 (tlw.).

Der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen wies im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in seiner Stellungnahme vom 24.04.2026 darauf hin, dass das Flurstück 123 geteilt in die neuen Flurstücke 215, 217 und 217 wurde; das Flurstück 247 wurde geteilt in die neuen Flurstücke 252, 253, 255, 256, 257, 259, 260, 261 und 262.

Allerdings wurden diese Grundstücksteilungen bisher noch nicht im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS nachgeführt (Stand 08/2026). Sofern dies bis zum Satzungsbeschluss erfolgen sollte, werden die Angaben an dieser Stelle korrigiert.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Realnutzung und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird zu etwa 70% durch die Straßen *Zur Ahrensdorfer Heide* als Verkehrsfläche mit beidseitigem begleitendem Randstreifen und jungem Straßenbaumbestand in Anspruch genommen. Die Straße funktioniert als eine der Haupteerschließungswege zu den einzelnen Bauabschnitten des Wohngebiets Ahrensdorfer Heide und des geplanten neuen Schulstandorts unmittelbar östlich des Plangebiets. Der östliche Teilbereich umfasst einen kleinen Streifen der Baustelle für den Schulstandort, im Westen wird eine kleine Teilfläche des hier anschließenden großflächigen Ackers berührt.

Im Süden schließt sich südlich der Kreuzung mit der Rousseauallee der Siedlungsbereich Ludwigsdorf des Wohngebiets Ahrensdorfer Heide an. Im Westen und Norden prägen Ackerbrachen und weiter entfernt kleinere Waldgebiete das Landschaftsbild. Im Osten dominiert derzeit die Baustelle für den künftigen Schulstandort und künftig die Schule mit Sportanlagen.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Die folgenden Ausführungen werden im Umweltbericht als gesonderter Teil zu dieser Begründung („Stadt Ludwigsfelde, Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsflächen / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde, Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag“, Umweltvorhaben in Brandenburg

Consult GmbH, Berlin 08/2026) vertiefend betrachtet. An dieser Stelle erfolgt lediglich eine grobe Übersicht dieser Themen.

Im Umweltbericht werden die Biotopkartierung (Biotoptypen sowie wertgebende Pflanzenarten), die Artenkartierung sowie die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Detail beschrieben und bewertet. Darin erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, eine Konfliktermittlung und eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zum Ausgleich und der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, welche durch flachwellige Grundmoränenflächen mit Endmoränen und Urstromtälern geprägt ist. Landschaftsräumlich wird es der fast ebenen, lokal stark über-sandeten Grundmoränenplatte des Teltow zugeordnet.

Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt etwa zwischen 43,5 m bis 44,6 m über NHN. Die Fahrbahn der Straße Zur Ahrensdorfer Heide ist etwas höher angelegt als die Randstreifen bzw. die angrenzenden Grundstücksflächen (Höhenunterschied etwa 20 cm).

Boden / Versiegelung

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich gemäß Geologischer Karte des Geoportals Brandenburg um Schmelzwassersedimente der Vorschüttphase. Diese Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser (Vorschüttphase) zeichnen sich durch Sande bis Kiessande aus, die z.T. gering lagerungsgestört sind.

Der Boden ist im Bereich der bestehenden Straßen *Zur Ahrensdorfer Heide* sowie auf der östlich angrenzenden Baustelle für den neuen Schulstandort überwiegend durch anthropogene Beeinflussung überformt, hier liegen weitgehend keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Östlich der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* liegen unversiegelte Ackerbrachen vor. Etwa die Hälfte des Plangebietes (ca. 1.340 m²) ist versiegelt. Bei der anderen unversiegelten Hälfte handelt es sich um die östlich gelegene Ackerbrache und den bestehenden Baumstreifen entlang der Straße.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ wurde ein Baugrundgutachten erstellt („Baugrund – Gutachten, Bauvorhaben: Ludwigsfelde, Zur Ahrensdorfer Heide, Objekt: Neubau Grundschule und Sporthalle“ Baugrund-Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Renée Dölling, Potsdam 12/2022). Demnach werden die Baugrundverhältnisse am Standort der künftigen Schule von gemischtkörnigen lehmigen Grundmoränenbildungen geprägt, welche von nichtbindigen Sandeinlagerungen durchzogen werden und bei größtenteils kompakter Lagerungsstruktur für den künftigen Schulstandort einen ausreichend tragfähigen Baugrund darstellen. Auflockerungszonen in den zwischengelagerten Sanden bleiben in der vorgefundenen Ausprägung ohne spürbare Auswirkung auf das Trag- und Setzungsverhalten. Allerdings ist die Nässeempfindlichkeit der lehmigen Ablagerungen mit gewissen Risiken und potenziellen Mehraufwendungen verbunden, falls die Bauzeit in eine feuchte Witterungsperiode fällt.

Grundwasser und Trinkwasserschutz

Das o.g. Baugrundgutachten hat für das Plangebiet eine Grundwassertiefe von mehr als 6 m festgestellt; es liegt bei etwa 37,0 m ü.NHN mit abfallender Tendenz.

Nach Aussagen im Bodengutachten muss insbesondere nach anhaltenden oder intensiven Niederschlägen bzw. in der Tauperiode zusätzlich mit dem zeitweiligen Auftreten von oberflächennahen Stauwasserbildungen über den hochreichenden lehmigen Grundmoränenablagerungen gerechnet werden, da diese aufgrund ihres erhöhten Feinkornanteiles durch eine entsprechend verminderte Durchlässigkeit gekennzeichnet sind und niedergehendes Regenwasser erst mit zeitlicher Verzögerung aufnehmen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen des WARL Wasserwerkes. Etwa 450 m östlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone III B des Trinkwasserschutzbereiches Ludwigsfelde.

Stadtklima

Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt in Ludwigsfelde zwischen 525 und 575 mm, die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur bei 8,5 °C. Die großen gehölzfreien Freiflächen wirken klimatisch entlastend in das angrenzende Stadtgebiet hinein (Kaltluftentstehungsgebiet).

Biotoptypen

Das Plangebiet wird durch eine Straße mit regelmäßigem Baumbestand (Biotopcode 1261021), im Westen durch eine Ackerbrache auf Sandböden (Biotopcode 09144) und im Osten durch eine Baustellenfläche (Biotopcode 12730) für den geplanten Schulstandort geprägt.

Baumbestand

Entlang der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* stehen beidseitig insgesamt 16 junge Straßenbäume (Winter-Linde und Stiel-Eiche, Biotopcode 071411). Alleen sind gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.

Fauna

Die Fauna des Gebietes wurde im Jahr 2021 anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 kartiert und durch eine Nachbegehung im Mai/Juni 2025 ergänzt.

Dabei wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes als einziger Brutvogel die Feldlerche auf der Ackerbrache westlich der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* nachgewiesen (1 Revier); ein weiteres Revier befand sich auf der östlich angrenzenden Brache im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47, auf der sich mittlerweile die Baustelle für den neuen Schulstandort befindet.

Es wurde eine Nachkartierung zu möglichen Reptilien vorgenommen („Stadt Ludwigsfelde, Bebauungsplan Nr. 59 "Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde, Erfassung der Reptilienfauna“, Umweltvorhaben in Brandenburg Consult GmbH, Berlin 06/2026). Im Ergebnis konnte ein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59 ausgeschlossen werden.

Quartiere für Fledermäuse oder auch ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) kommen aufgrund des noch jungen Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 (Alleepflanzung) nicht vor. Auch wurden keine Ameisenhögel vorgefunden.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* erschlossen, die auch Gegenstand der Planung ist (Verbreiterung zur Aufnahme von Bushaltestellen). Dadurch ist eine direkte Straßenverbindung mit der Kernstadt Ludwigsfelde in die nördlich gelegene, durch das Zentrum Ludwigsfelde führende Potsdamer Straße gegeben.

2.4 Altlasten

Derzeit liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich vor.

2.5 Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Teltow-Fläming, SG Kreisentwicklung, Bereich Landes- und Regionalplanung wies im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in seiner Stellungnahme vom 04.03.2026 darauf hin, dass sich der Geltungsbereich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Abstimmungen mit dem Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst seien daher erforderlich.

Der Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst teilte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in seiner Stellungnahme vom 04.03.2026 mit, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 11 Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Bei Auffinden ist diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.6 Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen nicht vor.

Dennoch bestehen 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, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, 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 Entdeckungsstätte 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2.7 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der vorhandenen Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* und östlich davon (künftiger Schulstandort, derzeit im Bau) im Eigentum der Stadt Ludwigsfelde. Lediglich die westlich angrenzende Ackerbrache befindet sich im privaten Eigentum.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Die Bebauungsplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele der Landesplanung sind für den Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ von Belang und daher zu berücksichtigen:

- Ziel Z 1.1 HR: Strukturräume der Hauptstadtregion
- Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR: Mittelzentrum im Berliner Umland Ludwigsfelde
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro: Konzentration Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienenengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen
- Grundsatz 7.4 Abs. 3 LEP HR: Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden
- Grundsatz 10 LEP FS: Lage im engeren Wirkbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld
- Grundsatz 11 LEP FS: gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ mit u.a. den Handlungszielen Stärkung der zentralörtlichen Funktion und Konzentration der Siedlungsentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35, in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019) nennt die Stadt Ludwigsfelde gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des Berliner Umlandes (BU) und stellt die Stadt Ludwigsfelde als Mittelzentrum dar (Ziel Z 3.6 LEP HR). In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich konzentriert werden.

Gemäß LEP H-R liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP H-R), in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung – und somit auch deren Erschließung – grundsätzlich ermöglicht wird. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ soll die verkehrssichere Erreichbarkeit der geplanten Grundschule und Sportflächen mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Bus, Rad, Fuß) gewährleisten und zudem die weitere Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Schulstandorts „Ahrensdorfer Heide“ durch eine gute Anbindung im öffentlichen Verkehr und eine geringe Belastung im Straßenverkehr erreichen. Der Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ greift somit die Grundsätze des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro sowie das Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR (verkehrssparende Siedlungsstruktur, Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung) auf.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP F-S), seit dem 16.6.2006 rechtskräftig, bleibt nach dem Inkrafttreten des LEP HR als sachlicher und räumlicher Teilplan weiterhin gültig. Der LEP F-S setzt Planungszonen zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung sowie zur Bauhöhenbeschränkung fest, die weite Teile des östlichen Stadtgebiets von Ludwigsfelde betreffen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung und außerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung. Somit ergeben sich aus dem LEP F-S keine Beschränkungen für das Plangebiet. Zudem ist durch die Festsetzung von Verkehrsflächen keine Errichtung von Gebäuden vorgesehen, für die eine Höhenbeschränkung von Belang wäre.

3.1.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Regionalen Planungsgesellschaft Havelland-Fläming erstellte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) wurde aufgrund von formellen Fehlern und Fehlern in der Abwägung vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des **Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll durch textliche und zeichnerische Festlegungen Regelungen u.a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum beinhalten.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung, gebilligt und den dazugehörigen Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Bis zum 21. Oktober 2025 gab es die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Mit

Beendigung der Frist werden nun alle eingegangenen Stellungnahmen sowohl der öffentlichen Stellen als auch der Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen, Vereine und Institutionen sowie der angrenzenden Planungsregionen zum Planentwurf durch die regionale Planungsstelle erfasst, fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

Mit Ausnahme der nachrichtlich übernommenen Signatur für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen oder Aussagen getroffen. Ein Widerspruch des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ zum Entwurf des Regionalplanes 3.0 und dessen Teilplan ist nicht zu erkennen.

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. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 27. November 2025 mit Beschluss-Nr. 02/05/01-1 den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht sowie die Ausarbeitung „Ausweisung als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land“ zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, diesen zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Absicht dieses Änderungsverfahrens ist, zwei weitere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können. In diesem Verfahren bestand bis zum 27. Februar 2026 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Ein Widerspruch des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ zum Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 ist nicht zu erkennen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den **Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan tritt mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte werden im Sachlichen Teilregionalplan außerhalb von Zentralen Orten festgesetzt. Deshalb werden Ortsteile nur außerhalb der genannten Ober- und Mittelzentren festgelegt. Ludwigsfelde ist im sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Mittelzentrum ausgewiesen worden. Demnach werden im Sachlichen Teilregionalplan keine Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ getroffen.

3.2 Stadt Ludwigsfelde 2040 - Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2017)

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) sind als informelle Planwerke eine wichtige Arbeitsgrundlage, in der die sektoralen Fachplanungen der Stadt zusammengeführt und langfristige Aufgaben formuliert werden. Unter Berücksichtigung übergeordneter Zielstellungen und Querschnittsthemen folgt das INSEK dem Ansatz der integrierten Betrachtung sektoraler Themenfelder und fungiert als strategische und konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung. Darüber hinaus ist das INSEK im Land Brandenburg Voraussetzung für die Aufnahme in Programme der Städtebauförderung und damit erforderliche Grundlage für die Planung, Finanzierung und Umsetzung strategisch bedeutender Investitionsvorhaben für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Das INSEK fungiert in Ludwigsfelde seit 2009 als strategischer Rahmen für die weitere Gestaltung der Stadtentwicklung und die Umsetzung der darin formulierten Entwicklungsziele. Im Jahr 2017 erfolgte aufgrund veränderter Rahmenbedingungen insbesondere durch den Bevölkerungszuwachs eine Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes („Stadt Ludwigsfelde 2040 - Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), complan Kommunalberatung, 2017).

Mit der vorliegenden INSEK-Fortschreibung der Stadt Ludwigsfelde wurden folgende zentralen Handlungsbedarfe formuliert, von denen folgende die Planungsziele dieses Bebauungsplanes betreffen:

- Bereitstellung von qualitativen und quantitativen Wohnraumangeboten und bedarfsgerechter Infrastruktur als Konsequenz des starken Bevölkerungswachstums,
- Schutz der Grün- und Naturräume sowie Aufwertung der Aufenthalts- und Freiraumqualitäten,
- Verbesserung der Ein- und Anbindung der elf Ortsteile an die Kernstadt und stärkere Vernetzung der Stadt innerhalb der Region (interkommunaler / regionaler Kooperationen),
- Vermeidung und Moderation von Nutzungskonflikten in der Kernstadt (Verkehr / Lärm).

Mit der raschen Entwicklung der Wohnbaugebiete in der Ahrensdorfer Heide besteht die Notwendigkeit, diese - im Sinne der voranzutreibenden Mobilitätswende – künftig besser an den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt anzubinden. Dies wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2017 („Stadt Ludwigsfelde 2040 - Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), complan Kommunalberatung, 2017) als wichtige Aufgabe der Stadt Ludwigsfelde benannt und mit Selbstbindungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.05.2017 (Beschluss-Nr. 1.331.34/329.17) bestätigt. Die im INSEK 2017 dargestellten Maßnahmen beinhalten die Optimierung Taktdichte Busverkehr für eine bessere Anbindung der Ortsteile. Der Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsflächen / Errichtung von Bushaltestellen“ dient zur Umsetzung dieser Maßnahme des INSEK.

3.3 Verkehrskonzept Ludwigsfelde, 1. Teilfortschreibung und Ergänzung

Im vorliegenden Verkehrskonzept Ludwigsfelde 1. Teilfortschreibung und Ergänzung, SVU Dresden, Dresden 2018 wurde das Verkehrskonzept 2010 fortgeschrieben, um Handlungsempfehlungen für eine möglichst einheitliche Straßenraumgestaltung und Verkehrsorganisation, hergeleitet aus der jeweiligen Straßennetzfunktion, zu entwickeln. Dabei wurde – neben des Ausbaus von Fuß- und Radwegeverbindungen - auch die Verbesserung für die Anbindung im Umweltverbund untersucht, insbesondere um die Kfz-Erschließungsverkehre der neu entstehenden Wohngebiete in der Ahrensdorfer Heide, soweit dies möglich ist, zu minimieren.

Die im Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ vorgesehene Anordnung von Bushaltestellen am geplanten Schulstandort entspricht dem Ziel des Verkehrskonzeptes, die Nutzung des Umweltverbundes und des ÖPNVs insbesondere zur Erschließung des Wohngebietes Ahrensdorfer Heide zu stärken.

3.4 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) heraus zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 1. Änderung sowie die 19. Änderung, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde östlich der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* als Flächen für den Gemeinbedarf und westlich als Wohnbauflächen dar.

Die mit dem B-Plan Nr. 59 beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Verkehrsfläche zur Anlage von Bushaltestellen widerspricht nicht der Darstellungssystematik des FNP. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan stellt lediglich diejenigen Straßen dar, die dem Hauptverkehrsnetz unterliegen; untergeordnete Straßen und Wegeverbindungen – wie die Straße *Zur Ahrensdorfer Heide*, die durch den vorliegenden B-Plan Nr. 59 lediglich erweitert werden soll – sind hiervon jedoch nicht betroffen. Erst ein Bebauungsplan hat eine entsprechende Darstellungstiefe, der sich auch aus den Grundzügen der Darstellungen des FNP regelmäßig ableiten lässt. Einer Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde bedarf es daher nicht.

3.5 Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne

Das westliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ überlagert einen Teil des Geltungsbereichs des seit dem 12.07.2000 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (Bearbeitungsstand: 08.11.1999). Der Bebauungsplan Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ setzt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 59 im Bereich der bestehenden Straße öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Flächen jeweils neben der Straße liegen nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 1/9.2.

Südöstlich der bestehenden Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* wird durch den Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ überlagert. Dieser setzt hier eine Gemeinbedarfsfläche fest.

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ werden im Geltungsbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ vollständig ersetzt:

- Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 59 die Festsetzung der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* als öffentliche Verkehrsfläche übernommen und zu beiden Seiten verbreitert. Dadurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plankonzept und Eingriffs- Ausgleichsregelung des Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ erkennbar, die Erschließungsfunktion der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* wird nicht eingeschränkt.

- Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 59 ein begrenzter Teil, der hier festgesetzten Gemeinbedarfsfläche durch die verbreiterte Verkehrsfläche überplant. Auch hier sind aufgrund der geringfügigen Größe des betroffenen Bereichs keine erheblichen Auswirkungen auf das Plankonzept und Eingriffsregelung des Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ erkennbar. Der Schulstandort kann wie vorgesehen entwickelt werden, lediglich die Grundstücksgrenze und die Zugänge zum Schulgrundstücke werden geringfügig nach Osten verschoben.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 59 bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und des Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ dagegen weiterhin rechtskräftig.

3.6 Sonstige Planungsbindungen

3.6.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets liegen kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, kein FFH-Gebiet und kein Wasserschutzgebiet vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in mindestens 850 m Entfernung im Südosten: Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pechpfuhl bei Siethen“ (Gebietsnummer: 3645-602). Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen auf das LSG zu erwarten.

3.6.2 Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Ludwigsfelde aus dem Jahr 2001 stellt den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59 als Straßenverkehrsfläche sowie zu beiden Seiten davon als Fläche für Siedlungserweiterungen dar.

Siehe auch Umweltbericht als gesonderten Teil zu dieser Begründung, Kapitel 3.2 Landschaftsplan („Stadt Ludwigsfelde, Bebauungsplan Nr. 59 "Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde, Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag“, Umweltvorhaben in Brandenburg Consult GmbH, Berlin 08/2026).

3.6.3 Baumschutzverordnung Teltow- Fläming (BaumSchVO TF)

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.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ erfolgte eine Biotopkartierung, in welcher der Baumbestand erfasst wurde (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.1. Biotoptypen im Untersuchungsgebiet / Tabelle 2). Demnach befinden sich im Plangebiet 16 Bäume (10x Winter-Line und 6x Stiel-Eiche), von denen 8 unter dem Schutz der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming fallen.

4. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die beidseitige Anlage von Bushaltestellen an der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* in unmittelbarer Nähe zum künftigen Schulstandort Ahrensdorfer Heide vor. Dadurch soll eine verkehrssichere Erreichbarkeit der geplanten Grundschule und Sportflächen mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Bus, Rad, Fuß) gewährleistet werden. Zudem soll dadurch die weitere Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Schulstandorts Ahrensdorfer Heide durch eine gute Anbindung im öffentlichen Verkehr und eine geringe Belastung im Straßenverkehr erreicht werden. Um die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler, die mit dem Schulbus zur Schule kommen sollen, zu gewährleisten sind möglichst kurze Zuwegungen von und zu den neu zu errichtenden Haltestellen sicherzustellen. Parallel zu der Bushaltestelle sind zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers Versickerungsmulden vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen Verkehrsflächen festgesetzt werden, in denen die Unterbringung von baulichen Anlagen von Bushaltestellen erfolgen können. Aufgrund des erforderlichen Baumverlustes ist die Pflanzung neuer Straßenbäume vorgesehen.

4.1 Planungsalternativen

Da durch die Planung Bushaltestellen unmittelbar an dem neuen Schulstandort Ahrensdorfer Heide geschaffen werden soll, liegen keine wesentlichen Planungsalternativen an anderen Standorten in der Gemeinde vor. Im Vorfeld der Planaufstellung wurden daher lediglich mögliche alternative Standorte an der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* und im östlichen Abschnitt der Rousseauallee in der näheren Umgebung geprüft. Der gewählte Standort in der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* kurz vor der Kreuzung mit der Rousseauallee befindet sich direkt vor dem künftigen Grundschulstandort und in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Querungsmöglichkeiten, insofern handelt es sich aus Sicht der Verkehrssicherheit um den günstigen Standort für eine Bushaltestelle.

Eine Verlagerung der Haltestelle in den östlichen Abschnitt der Rousseauallee müsste aufgrund des einzuhaltenden Abstandes zur Kreuzung den Fußweg zur Schule erheblich verlängern. Aus Fahrtrichtung des Quartierszentrums wäre zudem eine zusätzliche Querung der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* erforderlich, um zum Schulstandort zu gelangen. Zudem befindet sich auf der südlichen Straßenseite der Rousseauallee kein Fußweg, dieser müsste mit der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung und erheblichen Mehrkosten erst hergestellt werden. Auf der nördlichen Straßenseite der Rousseauallee ist zudem bereits eine Straßenbaumpflanzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 vorgesehen.

In Abwägung mit dem Ziel der Schaffung einer direkten und sicheren Anbindung des künftigen Grundschulstandortes über den ÖPNV wird daher die Fällung von bis zu 15 Alleebäumen hingenommen. Im Rahmen der Detailplanung wird geprüft, einige Bäume in die Planung zu integrieren, so dass voraussichtlich nicht alle 15 Bäume gefällt werden müssen.

Alleen sind gemäß § 17 Absatz 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt und dürfen deshalb nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Eine Befreiung von diesem Verbot ist möglich, wenn u.a. Gründe des öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen. Ein solches öffentliches Interesse liegt mit dem Ziel der Schaffung einer direkten und verkehrssicheren Anbindung des künftigen Grundschulstandortes an den ÖPNV vor.

Ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 17 BbgNatSchAG wird bei der Unteren Naturschutzbehörde noch vor Satzungsbeschluss gestellt werden. Das naturschutzrechtliche Verfahren dazu ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu führen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel zur geplanten Bushaltestelle sowie auf externen Flächen erfolgen. Die Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

5. PLANINHALT

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Flächenabschnitte der bestehenden Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und beidseitig in der Fläche erweitert.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen – neben der Fahrbahn der Straße – die Bushaldebuchten, barrierefreie Warteflächen, Wartehäuschen mit Sitzgelegenheit und Wetzschutz, Fahrgastinformation, Abfallbehälter, ausreichende Beleuchtung und sichere Zuwegungen, ergänzt ggf. durch Fahrradabstellplätze untergebracht werden. Zudem sind Flächen für die Regenwasserversickerung (Mulden) und Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt an ihrer breitesten Stelle (Bereich der Wartehäuschen) ca. 26 m.

5.2 Grünfestsetzungen - Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus ökologischen Gründen sowie zugunsten des Stadtbildes enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zu Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Demnach sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens zehn standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Straße haben neben der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auch eine Klima- und Ausgleichsfunktion, um die ausbaubedingten Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden durch Verbesserungen im Schutzgut Vegetation zu kompensieren. Zudem gehen durch die Aufweitung der Verkehrsfläche zur Errichtung der Bushaltestellen vorhandene Straßenbaumpflanzungen verloren. Für diese Baumverluste sollen an parallel zur Bushaltestelle teilweise Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Maßnahme AM 1). Der darüber hinaus erforderliche Teil der Ersatzpflanzungen ist auf externen Flächen durchzuführen (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Maßnahme EM 2).

5.3 Hinweise

5.3.1 Außerkräfttreten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ sowie des Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrendorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ außer Kraft.

5.3.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

Gehölzschnitt

Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, ungeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten – auch bezüglich des Eichhörnchens – erfolgen.

Sicherungsmaßnahmen gegen Vogelschlag

Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unbeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.

Großflächige Glasflächen (z. B. an den Wartehäuschen der Bushaltestellen) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit zusätzlichen dauerhaften Sicherungsmaßnahmen gegen Vogelschlag der Kategorie A (hoch wirksam) zu versehen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Konzept zur Sicherung von Glasflächen gegen Vogelschlag vorzulegen.

Für die Maßnahmen wird verwiesen auf: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt und durch Vogelschlag an großen Glasflächen einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt. Die Maßnahme dient dazu das Tötungsrisiko dieser Vogelarten durch Vogelschlag an Glasscheiben erheblich zu reduzieren.

6. UMWELTBERICHT

Siehe gesonderten Teil zu dieser Begründung („Stadt Ludwigsfelde, Bebauungsplan Nr. 59 "Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen" der Stadt Ludwigsfelde, Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag“, Umweltvorhaben in Brandenburg Consult GmbH, Berlin 08/2026).

7. FLÄCHENBILANZ

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide –
 Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“
Gemeinde / Ortsteil: Stadt Ludwigsfelde
Amt: Ludwigsfelde
Landkreis: Teltow-Fläming

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand	Planung
Verkehrsflächen	1.870 m ²	2.822 m ²
Gemeinbedarfsfläche	281 m ²	0 m ²
Ackerbrache	671 m ²	0 m ²
Gesamt	2.822 m²	2.822 m²

*gerundete Werte

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe Umweltbericht als gesonderten Teil zu dieser Begründung („Stadt Ludwigsfelde, Bebauungsplan Nr. 59 "Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde, Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag“, Umweltvorhaben in Brandenburg Consult GmbH, Berlin 08/2026).

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Herstellung von Bushaltestellen an einer bestehenden Straße im Bereich eines Schulstandorts. Die Erschließungsfunktion der Straße *Zur Ahrensdorfer Heide* für das Wohngebiet „Ahrensdorfer Heide“ wird durch die Anlage von Bushaltestellen mit Haltebuchten nicht eingeschränkt. Erhebliche verkehrliche Auswirkungen oder Störungen des Verkehrsflusses sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ wurde ein Verkehrsgutachten zur Bewertung des zusätzlichen Verkehrs durch den neuen Schulstandort erstellt („Verkehrstechnische Untersuchung für Bebauungsplan Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ Ludwigsfelde“, SPV Spreeplan Verkehr GmbH, Berlin 06/2024). Im Verkehrsgutachten wurden neben der geplanten Grundschule mit Turnhalle und Außensportflächen auch 400 neue Wohnungen sowie eine Nachverdichtung von 15 % im Umfeld berücksichtigt. Auf Grundlage einer Verkehrserzeugungs-, -verteilungs- und Leistungsfähigkeitsberechnung ergab sich im Ergebnis ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 3.788 Kfz-Fahrten pro Tag, davon 175 Fahrten durch die Schule (zzgl. 4 Lkw-Fahrten). In den Spitzenstunden entfallen 466 Fahrten auf die Morgenspitze und 444 auf die Nachmittagspitze.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass das umliegende Straßennetz die zusätzlichen Verkehre grundsätzlich aufnehmen kann. An den meisten untersuchten Knotenpunkten treten keine Einschränkungen auf. An zwei Knotenpunkten wird die Verkehrsqualität als noch tolerabel bewertet, hier sind nur noch geringe Reserven vorhanden (Rousseauallee/L795 sowie *Zur Ahrensdorfer Heide/Potsdamer Straße*). An diesen Knoten wird die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen, um den Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit, insbesondere für Zufußgehende und Radfahrende, zu verbessern.

8.3 Belange des Immissionsschutzes

Ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ wurde eine schalltechnische Untersuchung für den geplanten Grundschulstandort mit Sporthalle, Außensportanlagen sowie Parkplatz/Parkdeck erstellt (Bebauungsplan Nr. 47 - "Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche", Schalltechnische Untersuchung, Akustikbüro K5 GmbH, Berlin 07/2023). Neben dem Schulbetrieb wurde insbesondere die außerschulische Nutzung der Sportanlagen und die Verkehrslärmimmissionen aus dem angrenzenden Straßennetz und dem Schienenverkehr untersucht. Im Ergebnis zeigten die Berechnungen, dass es insbesondere durch die außerschulische Nutzung der Sportanlagen sowie durch haustechnische Anlagen zu relevanten Lärmkonflikten an umliegenden Wohngebäuden kommen kann. Der zusätzliche Straßenverkehrslärm infolge des Vorhabens wird hingegen als schalltechnisch vernachlässigbar eingestuft. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen erfordern teilweise bauliche Schallschutzmaßnahmen am Schulgebäude.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach DIN 18005, 18. BImSchV und TA Lärm wurden im Gutachten konkrete Maßnahmen für den Schulstandort

vorgeschlagen, u. a. zur Begrenzung der Nutzungszeiten der Außensportanlagen, zur Abschirmung lärmintensiver Bereiche sowie zur lärmindernden Ausführung und Anordnung der haustechnischen Anlagen. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen sind die geplanten Nutzungen insgesamt schallverträglich realisierbar.

Die Verkehre und damit verbundenen Lärmemissionen, die durch die Errichtung der Bushaltestellen im Plangebiet entstehen, sind im Wesentlichen bereits in den durch den Schulstandort erzeugten Verkehre enthalten. Insofern wird durch die Errichtung der Bushaltestellen kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, daher ist auch von keinen zusätzlichen Verkehrslärmemissionen auszugehen.

8.4 Auswirkungen auf das Klima

Da durch die Planung eine bestehende Straße für die Anlage von Bushaltestellen in begrenztem Maße lediglich erweitert wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten. Das Geländeklima wird durch die geringfügige Neuversiegelung leicht verändert, da es auf den versiegelten Flächen zu einer Erhöhung der Temperatur kommen wird (Wärmeinsel). Dies ist jedoch nicht als erheblich einzustufen, da der Bereich durch die bestehende Straße bereits vorbelastet ist.

Die Anlage der Bushaltestellen dient der besseren Anbindung des neuen Schulstandorts Ahrensdorfer Heide und der südlich gelegenen Siedlungsgebiete an das Zentrum von Ludwigsfelde durch den ÖPNV. Dieses Angebot an die Bevölkerung dient einer Verringerung des individuellen motorisierten Verkehrs und damit der Verminderung der Emission von klimawirksamen Gasen.

8.5 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar. Zielgruppe Schulkinder?

8.6 Kosten

Die Stadt Ludwigsfelde übernimmt als Vorhabenträgerin des hier zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens alle mit der Bebauungsplanung anfallenden Kosten der Vermessung, der Planung (inkl. aller hierfür erforderlicher Gutachten) sowie der arten- und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen. Entsprechende Mittel sind im Haushalt der Stadt Ludwigsfelde bereits eingestellt und verfügbar.

9. VERFAHREN

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 15.07.2025 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 32 vom 22.07.2025 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde wird gem. § 2 Abs. 1 nach den Vorgaben des § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Teil des Aufstellungsverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB die Erstellung eines vollständigen Umweltberichts nach der Anlage 1 des BauGB, in welchem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie eine vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der arten- und naturschutzrechtlichen Eingriffe darzulegen sind.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 03.03.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde gleichzeitig um Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung gebeten.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden durch Änderungen und Ergänzung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie durch Anpassung und Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan zum Teil berücksichtigt.

Insbesondere wurden die Begründung um eine Alternativenprüfung zur Standortwahl sowie der Umweltbericht um die Ergebnisse einer Nachkartierung zu Reptilien (ohne Funde) ergänzt.

Die im Geltungsbereich zu pflanzenden Bäume wurde auf zehn erhöht.

Darüber hinaus wurden der Umweltbericht mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausführungen zum Artenschutz und darauf aufbauend Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird am 20.08.2026 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben wird.

10. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)