



AMTSBLATT

für die Stadt Ludwigsfelde

HERAUSGEBER: Stadt Ludwigsfelde, Der Bürgermeister, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde
Verantwortlich für den Inhalt: Büro der Stadtverordnetenversammlung, C. Schulze / F. Neumann. Das Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde erscheint nach Bedarf und ist kostenlos im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, Bürgerservice, 14974 Ludwigsfelde zu den Sprechzeiten erhältlich.

36. Jahrgang

24.02.2026

Nr. 8

Seite 1

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Bekanntmachung eines gefassten Beschlusses in der Mitgliederversammlung der Jagdgenossenschaft Jütchendorf am 24.01.2026. 2
2. Bekanntmachung der Tagesordnung der 4. öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Ludwigsfelde am 04.03.2026 3 – 4
3. Bekanntmachung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Ahrensdorf am 04.03.2026 5
4. Bekanntmachung der Tagesordnung der Vollversammlung der Jagdgenossenschaft Mietgendorf-Schiaß am 18.03.2026 6
5. Öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 7 - 13
6. Öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 14 - 20

Bekanntmachung zur Mitgliederversammlung der Jagdgenossenschaft Jütchendorf vom 24.01.2026

Die Mitgliederversammlung der Jagdgenossenschaft Jütchendorf hat am 24.1.2026 stattgefunden. Es wurden Beschlüsse gefasst, u.a. die Nichtauszahlung des Reinertrages.

Es besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Protokoll der Mitgliederversammlung beim Vorsitzenden des Jagdvorstandes der Jagdgenossenschaft Jütchendorf: Dr. Thomas Pfeifer, Lindenstr. 14, 14974 Ludwigsfelde (OT Jütchendorf), nach vorheriger Absprache unter Tel.: 0160 93870221 oder mail: pfeifer@wuhletal.de

gez. Dr. Thomas Pfeifer
Vorsitzender des Jagdvorstandes

Bekanntmachung

der 4. öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Ludwigsfelde am Mittwoch den 04.03.2026 um 18:30 Uhr im Sitzungssaal 2 des Rathauses, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde,

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung und Beschlussfassung über evtl. Änderungsanträge zur Tagesordnung der öffentlichen Sitzung sowie Mitteilungen des Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses
2. Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses vom 18.06.2025
3. Einwohnerfragestunde
4. Stand der Jahresabschlüsse
5. Prüfungsplan 2026
6. Bekanntgaben der Stadtverwaltung Ludwigsfelde
7. Fragestunde für Stadtverordnete
8. Beschlussfassung über die Teilnahme und das Rederecht der Mitarbeitenden der Stadt Ludwigsfelde bzw. von externen Personen am nichtöffentlichen Teil der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung und Beschlussfassung über evtl. Änderungsanträge zur Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung sowie Mitteilungen des Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses
2. Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses vom 18.06.2025

3. Information zum Umfang der Prüfungstätigkeiten des Rechnungsprüfungsamtes in 2025
4. Unvermutete Kassenprüfung der Stadtkasse, Einnahmekassen und Handvorschüsse 2025
5. Prüfung des Fahrtenbuches des Bürgermeisters 2025
6. Bekanntgaben der Stadtverwaltung Ludwigsfelde
7. Fragestunde für Stadtverordnete

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Bekanntmachung

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Ahrensdorf am Mittwoch den 04.03.2026 um 18:30 Uhr im Gemeindezentrum Ahrensdorf, An der Feuerwache 3, 14974 Ludwigsfelde

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Ortsbeiratssitzung und Beschlussfassung über evtl. Änderungsanträge zur Tagesordnung der öffentlichen Sitzung sowie Mitteilungen des Ortsvorstehers
2. Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Ahrensdorf vom 19.02.2026
3. Anträge des Ortsbeirates Ahrensdorf
- 3.1. Anträge und Informationen zum Ortsteilbudget
4. Informationen zu Vorlagen
- 4.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- Billigung der Vorentwürfe **BV-2024/275**
- Beschluss über die Veröffentlichung sowie Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
5. Anhörung von Vorlagen
- 5.1. Bebauungsplan Nr. 46 "Ahrensdorfer Heide - Gartenstadt im Rousseau Park" der Stadt Ludwigsfelde **BV-2024/281**
- Billigung des Entwurfs
- Beschluss über die Veröffentlichung sowie Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
6. Informationen des Ortsvorstehers
7. Einwohnerfragestunde

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

JAGDGENOSSENSCHAFT MIETGENDORF – SCHIAß

FALK MROSKO
MIETGENDORFER RING 6B
14974 MIETGENDORF
(033731) 289402
Mail: fmrosko@yahoo.de

An alle
Mitglieder der
Jagdgenossenschaft

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse
in Potsdam
IBAN: DE38160500003647022070
BIC: WELADED1PMB

Mietgendorf - Schiaß

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen, unsere Nachricht
F.M.

Telefon, Name

Datum
12.02.2026

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorstand der Jagdgenossenschaft Mietgendorf-Schiaß lädt hiermit alle Mitglieder und Stellvertreter, mit einer entsprechenden Vollmacht des Eigentümers zur diesjährigen Vollversammlung ein.

Versammlungsort: Gemeindehaus in Mietgendorf, Mietgendorfer Ring 22

Termin: 18.03.2026, Beginn: 18:00 Uhr

TAGESORDNUNG:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit.
2. Feststellung der form – und fristgerechten Einladung.
3. Eigentumsnachweise, Vollmachten und Vertretungen.
4. Feststellung der anwesenden und vertretenen Jagdgenossen und der durch diese gehaltenen Flächen
5. Bericht des Vorstandes über das vergangene Jagdjahr.
6. Kassenbericht und Revision für die Jagdjahre 2025/26
7. Feststellung des Jagdpachtreinertrages 2025/2026
8. Entlastung des Vorstandes
9. Haushaltsplan und Beschlussfassung zur Verwendung des Reinertrages
- 10. Wahl des neuen Vorstands (Interessierte können sich vorab beim Vorstand melden.)**
11. Bericht des Jagdpächters
12. Sonstiges.
13. Schlusswort.

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

Im Anschluss ist ein kleiner Imbiss geplant.

Ich freue mich auf eine zahlreiche Teilnahme und wünsche Ihnen eine gute Anreise.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Falk Mrosko

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung sowie öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ist Absicht der Stadt Ludwigsfelde, in Kooperation mit dem Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger für den ÖPNV und der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming den Ausbau und die Entwicklung des aktuellen Bahnhalt punktes Birkengrund hin zu einem Knotenpunkt zukunftsweisender Mobilität vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund der sich neu entwickelnden bzw. stetig wachsenden Industrie- und Gewerbestandorte im unmittelbaren Umfeld (Industriepark Ost, Eichspitze 4.0, Brandenburg Park, Preußenpark, Industriepark Birkengrund) sollen die Vorteile der exponierten Lage des Bahnhofs Birkengrund in Verbindung mit der außerordentlich guten verkehrlichen Anbindung dahingehend genutzt werden, um über Verknüpfungen und Feinerschließungen die einzelnen Verkehrsträger des Umweltverbundes mit dem Ziel einer deutlichen Stärkung des ÖPNV-Angebots zusammenzuführen. In Verbindung mit dem Potenzial der aufgrund der gewerblichen und industriellen Entwicklung einhergehenden zusätzlich ein- und auspendelnden Arbeitskräfte, soll mit der Entwicklung eines leistungsfähigen Bahn- und Bushalt punktes mit angegliederten P+R-Möglichkeiten in Form eines Parkhauses sowie weiterer Straßenverkehrsanlagen ein attraktives Angebot für die „letzte Meile“ geboten werden.

Das wesentliche Planungsziel ist somit die Baurechtschaffung für die Errichtung eines Parkhauses mit angegliederten Servicebereichen sowie weiterer Straßenverkehrsanlagen die dem Bahnbetrieb und der -nutzung dienen. Mit dem Bebauungsplan werden, neben den bereits bestehenden Flächen für Bahnanlagen, überwiegend Verkehrs- sowie Sondergebietsflächen ausgewiesen.

Da sich das oben beschriebene Bauvorhaben nicht nach § 34 BauGB (Innenentwicklung) entwickeln lässt sowie Teile des Plangebietes zudem im planungsrechtlich definierten Außenbereich liegen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Um die Ziele des Bebauungsplanverfahrens Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, rechtskräftig umsetzen zu können, erfolgt zudem die 20. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, im Parallelverfahren.

Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, befindet sich nordöstlich der Kernstadt Ludwigsfelde in der Gemarkung Genshagen. Der räumliche Planungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Bahnanlage der Strecke „Anhalter Bahn“, 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 hat eine Plangebietsgröße von etwa 2,54 ha und umfasst in der Gemarkung Genshagen, Flur 3, die 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 (tlw.) und 661 (ehem. 283 tlw.), 666 (283 tlw.).

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Kartenausschnitt dargestellt.



Abbildung 1: Plangebiet, rot umrandet (Stand: Februar 2026, ohne Maßstab)

Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.09.2021 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Ludwigsfelde öffentlich bekannt gemacht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu erfolgte bereits eine zweimalige frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB's) und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterschiedlichen

Planungsvarianten (Variante 1: flächenhafte Stellplatzanlage / Variante 2: Parkhaus) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 2. und finalen Planungsvariante (Parkhaus). Die darin geäußerten Hinweise und Anregungen sind in die weitere Entwurfserarbeitung einbezogen worden.

Veröffentlichung und Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen – bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht (mitsamt seiner Anlagen) – in der Fassung vom **November 2025** ist in der Zeit **vom 25. Februar 2026 bis einschließlich 10. April 2026** auf dem Geoportal der Stadt Ludwigsfelde (<https://www.geoportal-ludwigsfelde.de/auslegungen.php>), im Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg unter (<https://www.uvp-verbund.de/bb>) sowie auf dem Planungsportal DIPLAN (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/bebauungsplan-48-stadt-ludwigsfelde>) veröffentlicht.

Zu den Inhalten des Entwurfs können von jedermann Stellungnahmen elektronisch unter der E-Mailadresse: bauleitplanung@ludwigsfelde.de oder direkt im Planungsportal DIPLAN (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/bebauungsplan-48-stadt-ludwigsfelde>) vorgebracht werden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich oder während der Dienststunden

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

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

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

Weiterhin liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, im Zeitraum **vom 25. Februar 2026 bis einschließlich 10. April 2026** im Eingangsbereich am Haupteingang des Rathauses der Stadt Ludwigsfelde während der o. g. Dienststunden aus. Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter 03378 / 827 227 auch **außerhalb** der o. a. Zeiten eingesehen werden.

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

Neben dem bereits genannten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ – bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht (mitsamt seinen Anlagen) – werden zusätzlich noch weitere relevante, bereits vorliegende, umweltbezogene Informationen im Rahmen der Beteiligung veröffentlicht und ausgelegt und sind Bestandteil der nachgelagerten Abwägung. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut und Themenblock
Fachgutachten		
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ <i>(Fassung vom November 2025)</i>	Büro: IDAS Planungsgesellschaft mbH	Schutzgebiete / Biotope Wirkfaktoren Relevanzprüfung / Betroffenheitsprüfung Vermeidung-, Minderungsmaß- und Kompensationsnahmen Avifauna Faunistische Kartierung (Fledermäuse, Reptilien) Artenschutz / Schutzmaßnahmen
Verkehrsuntersuchung BP 45 Eichspitze Süd und BP Aufstellung „Stationsumfeld Birkengrund“ – Teil A: Verkehrsuntersuchung BP 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ & Aktualisierung Verkehrsprognise und Leistungsfähigkeitsermittlung <i>(Fassung vom Juni 2022 – Variante: flächenhafte Stellplatzanlage)</i>	Büro: IGS Ingenieure	Bestandsbeschreibung Verkehrserzeugung (Prognose-Planfall 2030) Leistungsfähigkeitsberechnung Verkehrstechnische Bewertung
Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ <i>(Fassung vom April 2025 – Variante: Parkhaus)</i>	Büro: SCHLOTHAUER & WAUER	Bestandsbeschreibung Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung Leistungsfähigkeitsberechnung Maßnahmenvorschläge

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 48 – Stationsumfeld Birkengrund <i>(Fassungen vom September 2022 mit der Variante: flächenhafte Stellplatzanlage, Juni 2025 und August 2025 mit der Variante: Parkhaus)</i>	Büro: Peutz Consult GmbH	Bestandsbeschreibung Verkehrslärm (Straße / Schiene) Verkehrslärmberechnung Gewerbelärm Schallschutzmaßnahmen
Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum 1. Vorentwurf mit der Variante: Errichtung einer flächenhaften Stellplatzanlage		
Stellungnahmen vom 16.08.2022, 08.12.2022 und 28.12.2023 <i>(mitsamt Stellungnahme Büro: IPG vom 20.11.2023 als Gegenstellungnahme zur Stellungnahme LfU vom 08.12.2022)</i>	Landesamt für Umwelt (LfU) – Technischer Umweltschutz 2	Verkehrslärm Gewerbelärm Immissionsschutz
Stellungnahmen vom 03.08.2022 und 05.09.2023	Landesbetrieb Forst Brandenburg – Forstamt Teltow-Fläming	Waldfunktion Waldumwandlung Forstrechtlicher Kompensationsumfang
Stellungnahme vom 23.08.2022	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt / untere Naturschutzbehörde	Schutzgutbetrachtung Natur- und Artenschutz Biotopkartierung Ersatzpflanzung Eingriffsregelung Waldumwandlung
Stellungnahme vom 29.08.2022	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	Grundwasser Trinkwasserschutzgebiet Versickerung Bodenbelastung
Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum 2. Vorentwurf mit der Variante: Errichtung eines Parkhauses		
Stellungnahmen vom 28.03.2025, 31.07.2025 und 02.09.2025	Landesamt für Umwelt (LfU) – Technischer Umweltschutz 2	Verkehrslärm Gewerbelärm Immissionsschutz
Stellungnahmen vom 01.04.2025	Landesbetrieb Forst Brandenburg – Forstamt Teltow-Fläming	Waldfunktion Waldumwandlung Forstrechtlicher Kompensationsumfang
Stellungnahme vom 26.03.2025	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt / untere Naturschutzbehörde	Schutzgutbetrachtung Natur- und Artenschutz Biotopkartierung Ersatzpflanzung Eingriffsregelung Waldumwandlung

I. Aus dem Umweltbericht, den Fachbeiträgen und den umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Angaben zum Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung der tatsächlichen und aktuellen Flächennutzung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.

- Angaben zum Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zum geologischen Aufbau; Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Umwandlung von Acker in Waldflächen sowie Waldumbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

- Angaben zum Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zu Oberflächengewässer, zum Grundwasser und zur Versickerung des Niederschlagswassers; zur Grundwasserbeschaffenheit.

- Angaben zum Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben und zur allgemeinen Lufthygiene sowie zur Funktion als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet.

- Angaben zum Schutzgut Biotop, Baum/Waldbestand, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, Bestandsplan und Ausführungen zu Biotoptypen, Gehölzen und Baumbestand, Avi-/Fauna (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten); Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Regelungen für Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung; Regelungen von Maßnahmen während der Bauzeit; Darstellung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von CEF-Maßnahmen.

- Angaben zum Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.

- Angaben zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, mit Hinweisen auf bestehende Vorbelastungen durch das angrenzende Umfeld, insbesondere durch den Verkehr und bestehende Gewerbestandorte.

- **Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.
- **Angaben zu Schutzgebieten nach Naturschutzrecht**
Ausführung hinsichtlich der (lage- und baubedingten) Betroffenheit von umliegenden Schutzgebieten nach europäischem und nationalem Naturschutzrecht.
- **Angaben zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei Umsetzung der Planung**
Konfliktermittlung sowie Darstellung und Ausführung zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Schutzgüter

II. **Aus der faunistischen Untersuchung**

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

III. **Aus den weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen**

Angaben und Informationen unter anderem zur bestehenden und der zu erwartenden Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet im Bestand und bei Umsetzung der Planung; Informationen zu den Auswirkungen der Planungsumsetzung auf die Lebensräume der Avi-/Fauna (insbesondere Vögel, Reptilien, Amphibien); Informationen zur Eingriffsregelung.

Hinweise zum Datenschutz

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

Ludwigsfelde, 16.02.2025

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung sowie öffentliche Auslegung des Entwurfs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde verfolgt die Stadt Ludwigsfelde die Absicht, in Kooperation mit dem Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger für den ÖPNV und der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming, den Ausbau und die Entwicklung des aktuellen Bahnhalt punktes Birkengrund hin zu einem Knotenpunkt zukunftsweisender Mobilität vorzunehmen. Diese Planungsabsicht trägt damit zur Durchführung der 2013 vonseiten der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Eichspitze“ bei und stellt einen weiteren Baustein zum Abschluss dieser Maßnahme dar.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur konkreten Baurechtschaffung zur Ertüchtigung und dem weiteren Ausbau des Stationsumfeldes Birkengrund vorbereitet werden, um diese im weiteren Verlauf durch die Aufstellung eines Bebauungsplans weiter konkretisieren zu können. Damit sollen die Vorteile der exponierten Lage des Bahnhofs Birkengrund in Verbindung mit der außerordentlich guten verkehrlichen Anbindung dahingehend genutzt werden, um über Verknüpfungen und Feinerschließungen die einzelnen Verkehrsträger des Umweltverbundes mit dem Ziel einer deutlichen Stärkung des ÖPNV-Angebots zusammenzuführen und berücksichtigt damit auch die Bedarfe der sich neu entwickelnden bzw. stetig wachsenden Industrie- und Gewerbestandorte im unmittelbaren Umfeld (Industriepark Ost, Eichspitze 4.0, Brandenburg Park, Preußenpark, Industriepark Birkengrund).

Da die oben beschriebene weitere und umfangreiche Entwicklung des Stationsumfeldes Birkengrund nicht nach § 34 BauGB (Innenentwicklung) möglich ist und darüberhinaus sich Teile des Plangebietes im planungsrechtlich definierten Außenbereich befinden, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in ihrer öffentlichen Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 ist jedoch nur in Verbindung mit der 20. Änderung des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans, 1. Änderung, möglich, da die Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens sonst nicht mit den derzeit bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde, 1. Änderung, vereinbar sind.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 1. Änderung, sieht für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 48 im westlichen Teilbereich des Änderungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem

Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ vor. Der Standort des Oberstufenzentrums (OSZ) Teltow-Fläming im Osten des Änderungsbereichs wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Unmittelbar östlich davon wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser) dargestellt, die im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde für die Versickerung von Niederschlagswasser an diesem Standort vorgesehen wurde. Im Westen des Änderungsbereichs verläuft eine unterirdische Ferngasleitung, die nachrichtlich in die FNP-Darstellung übernommen wurde.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde werden künftig im westlichen Teilbereich (westlich der bestehenden unterirdischen Ferngasleitung) Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „P+R“ (Öffentlicher Parkplatz) dargestellt. Im östlichen Teilbereich (östlich der bestehenden unterirdischen Ferngasleitung) wird die südliche Fläche im Umfang von 1,2 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dargestellt, während die nördliche Fläche weiterhin als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ erhalten bleibt.

Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Genshagen der Stadt Ludwigsfelde und wird im Westen durch die Gleisanlagen der „Anhalter Bahn“, im Norden durch die Waldfläche „Eichspitze“, im Osten durch das OSZ des Landkreises Teltow-Fläming sowie durch bereits im Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ festgesetzte Gewerbeflächen und im Süden durch die Straße „Am Birkengrund“ begrenzt.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nicht grundstücks-/parzellenscharf. Seine Darstellungsschwelle liegt bei 0,5 ha.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Kartenausschnitt dargestellt.

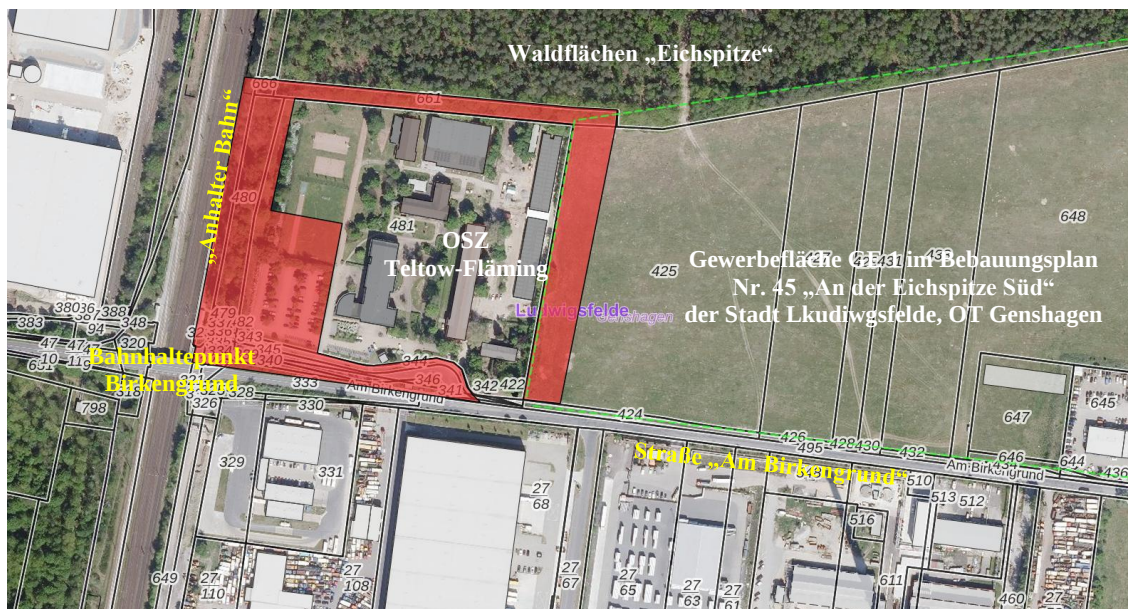


Abbildung 2: Plangebiet, rot umrandet (Stand: Februar 2026, ohne Maßstab)

Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 in öffentlicher Sitzung die Einleitung und Aufstellung des 20. Änderungsverfahrens des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.09.2021 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Ludwigsfelde öffentlich bekannt gemacht.

Bei der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu erfolgte bereits eine zweimalige frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB's) und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterschiedlichen Planungsvarianten (Variante 1: flächenhafte Stellplatzanlage / Variante 2: Parkhaus) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 2. und finalen Planungsvariante (Parkhaus). Die darin geäußerten Hinweise und Anregungen sind in die weitere Entwurfserarbeitung einbezogen worden.

Veröffentlichung und Auslegung

Der Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde – bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht – in der Fassung vom **November 2025** ist in der Zeit **vom 25. Februar 2026 bis einschließlich 10. April 2026** auf dem Geoportal der Stadt Ludwigsfelde (<https://www.geoportal-ludwigsfelde.de/auslegungen.php>), im Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg unter (<https://www.uvp-verbund.de/bb>) sowie auf dem Planungsportal DIPLAN (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/20-fnp-aenderung-stadt-ludwigsfelde>) veröffentlicht.

Zu den Inhalten des Entwurfs können von jedermann Stellungnahmen elektronisch unter der E-Mailadresse: bauleitplanung@ludwigsfelde.de oder direkt im Planungsportal DIPLAN (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/20-fnp-aenderung-stadt-ludwigsfelde>) vorgebracht werden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich oder während der Dienststunden

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

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

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

Weiterhin liegt der Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde im Zeitraum **vom 25. Februar 2026 bis einschließlich 10. April 2026** im Eingangsbereich am Haupteingang des Rathauses der Stadt Ludwigsfelde während der o. g. Dienststunden aus. Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter 03378 / 827 227 auch **außerhalb** der o. a. Zeiten eingesehen werden.

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

Neben dem bereits genannten Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans – bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht (mitsamt seinen Anlagen) – werden zusätzlich noch weitere relevante, bereits vorliegende, umweltbezogene Informationen im Rahmen der Beteiligung veröffentlicht und ausgelegt und sind Bestandteil der nachgelagerten Abwägung. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut und Themenblock
Fachgutachten		
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ (Fassung vom November 2025)	Büro: IDAS Planungsgesellschaft mbH	Schutzgebiete / Biotope Wirkfaktoren Relevanzprüfung / Betroffenheitsprüfung Vermeidung-, Minderungsmaß- und Kompensationsnahmen Avifauna Faunistische Kartierung (Fledermäuse, Reptilien) Artenschutz / Schutzmaßnahmen
Verkehrsuntersuchung BP 45 Eichspitze Süd und BP Aufstellung „Stationsumfeld Birkengrund“ – Teil A: Verkehrsuntersuchung BP 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ & Aktualisierung Verkehrsprognise und Leistungsfähigkeitsermittlung (Fassung vom Juni 2022 – Variante: flächenhafte Stellplatzanlage)	Büro: IGS Ingenieure	Bestandsbeschreibung Verkehrserzeugung (Prognose-Planfall 2030) Leistungsfähigkeitsberechnung Verkehrstechnische Bewertung
Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“	Büro: SCHLOTHAUER & WAUER	Bestandsbeschreibung Verkehrserzeugung / Verkehrsumlegung Leistungsfähigkeitsberechnung Maßnahmenvorschläge

(Fassung vom April 2025 – Variante: Parkhaus)		
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 48 – Stationsumfeld Birkengrund (Fassungen vom September 2022 mit der Variante: flächenhafte Stellplatzanlage, Juni 2025 und August 2025 mit der Variante: Parkhaus)	Büro: Peutz Consult GmbH	Bestandsbeschreibung Verkehrslärm (Straße / Schiene) Verkehrslärmberechnung Gewerbelärm Schallschutzmaßnahmen
Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum 1. Vorentwurf mit der Variante: Errichtung einer flächenhaften Stellplatzanlage		
Stellungnahmen vom 17.10.2022, 08.12.2022 und 28.12.2023 (mitsamt Stellungnahme Büro: IPG vom 20.11.2023 als Gegenstellungnahme zur Stellungnahme LfU vom 08.12.2022)	Landesamt für Umwelt (LfU) – Technischer Umweltschutz 2	Verkehrslärm Gewerbelärm Immissionsschutz
Stellungnahmen vom 03.08.2022, 25.10.2022 und 05.09.2023	Landesbetrieb Forst Brandenburg – Forstamt Teltow-Fläming	Waldfunktion Waldumwandlung Forstrechtlicher Kompensationsumfang
Stellungnahme vom 10.11.2022	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt / untere Naturschutzbehörde	Schutzgutbetrachtung Natur- und Artenschutz Biotopkartierung Eingriffsregelung Landschaftsplanung
Stellungnahme vom 27.10.2022	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	Grundwasser Trinkwasserschutzgebiet Versickerung Bodenbelastung
Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum 2. Vorentwurf mit der Variante: Errichtung eines Parkhauses		
Stellungnahmen vom 28.03.2025, 31.07.2025 und 02.09.2025	Landesamt für Umwelt (LfU) – Technischer Umweltschutz 2	Verkehrslärm Gewerbelärm Immissionsschutz
Stellungnahmen vom 01.04.2025 und 24.04.2025	Landesbetrieb Forst Brandenburg – Forstamt Teltow-Fläming	Waldfunktion Waldumwandlung Forstrechtlicher Kompensationsumfang

Stellungnahme vom 26.03.2025 und 15.04.2025	Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt / untere Naturschutzbehörde	Schutzgutbetrachtung Natur- und Artenschutz Biotopkartierung Eingriffsregelung Landschaftsplanung
--	--	---

IV. Aus dem Umweltbericht, den Fachbeiträgen und den umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- **Angaben zum Schutzgut Fläche**
Bestandsbeschreibung der tatsächlichen und aktuellen Flächennutzung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.
- **Angaben zum Schutzgut Boden**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zum geologischen Aufbau; Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Umwandlung von Acker in Waldflächen sowie Waldumbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes.
- **Angaben zum Schutzgut Wasser**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zu Oberflächengewässer, zum Grundwasser und zur Versickerung des Niederschlagswassers; zur Grundwasserbeschaffenheit.
- **Angaben zum Schutzgut Klima und Luft**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben und zur allgemeinen Lufthygiene sowie zur Funktion als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet.
- **Angaben zum Schutzgut Biotop, Baum/Waldbestand, Tiere und biologische Vielfalt**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, Bestandsplan und Ausführungen zu Biotoptypen, Gehölzen und Baumbestand, Avi-/Fauna (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten); Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Regelungen für Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung; Regelungen von Maßnahmen während der Bauzeit; Darstellung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von CEF-Maßnahmen.
- **Angaben zum Schutzgut Landschaft und Ortsbild**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.
- **Angaben zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, mit Hinweisen auf bestehende Vorbelastungen durch das angrenzende Umfeld, insbesondere durch den Verkehr und bestehende Gewerbestandorte.

- **Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben.
- **Angaben zu Schutzgebieten nach Naturschutzrecht**
Ausführung hinsichtlich der (lage- und baubedingten) Betroffenheit von umliegenden Schutzgebieten nach europäischem und nationalem Naturschutzrecht.
- **Angaben zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei Umsetzung der Planung**
Konfliktermittlung sowie Darstellung und Ausführung zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Schutzgüter

V. Aus der faunistischen Untersuchung

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

VI. Aus den weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen

Angaben und Informationen unter anderem zur bestehenden und der zu erwartenden Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet im Bestand und bei Umsetzung der Planung; Informationen zu den Auswirkungen der Planungsumsetzung auf die Lebensräume der Avi-/Fauna (insbesondere Vögel, Reptilien, Amphibien); Informationen zur Eingriffsregelung.

Hinweise zum Datenschutz

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

Ludwigsfelde, 16.02.2025

gez. Andreas Igel
Bürgermeister