



2.1 Einführung

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

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde (FNP) wurde am 30.10.2001 rechtswirksam, die 1. Änderung und Ergänzung wurde am 11.07.2006 vollzogen. Danach erfolgten mehrere Änderungen in Teilbereichen (3. Änderung rechtswirksam am 15.05.2012, 2. Änderung rechtswirksam am 29.01.2013, 4. Änderung rechtswirksam am 09.04.2013, 6. Änderung rechtswirksam am 28.01.2014, 7. Änderung rechtswirksam am 08.12.2015, 8. Änderung rechtswirksam am 26.09.2017, 9. Änderung rechtswirksam am 02.04.2019, 10. Änderung rechtswirksam am 30.04.2019, 12. Änderung rechtswirksam am 28.05.2019, 14. Änderung rechtswirksam am 27.10.2020, 15. Änderung rechtswirksam am 29.06.2021, 16. Änderung rechtswirksam am 12.07.2022 und 19. Änderung rechtswirksam am 12.11.2024). Die Verfahren zur 5. und zur 13. Änderung wurden abgebrochen. Die Verfahren zur 11. und 18. Änderung befinden sich derzeit noch im Änderungsverfahren. Die 17. Änderung wurde zur Genehmigung bei der zuständigen Behörde eingereicht. Aufgrund des Fristablaufs ist die Genehmigungsfiktion eingetreten. Diese muss noch ausgefertigt und im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde bekanntgemacht werden. Der Änderungsbereich der 20. Änderung ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

Für die Aufstellung des sich im Verfahren befindenden Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Gemäß § 5 (1) BauGB können aus dem Flächennutzungsplan „Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die (...) Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.“

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 1. Änderung und Ergänzung von 2006 machte von dieser Möglichkeit für acht Flächen im Gemeindegebiet Gebrauch. Für fünf dieser Flächen und eine weitere Teilfläche wurden zwischenzeitlich durch nachfolgende Änderungsverfahren (Wohngebiet am nördlichen Ortseingang Wietstock, Erweiterungsfläche im Industriepark Ost, Gutshof Siethen, Aufforstungsfläche nordwestlich von Siethen und Wohnbaufläche nördlich der alten B 101 im OT Löwenbruch im Rahmen der 2. Änderung; nördliche Teilfläche der Vordersten Hohe im OT Siethen im Rahmen der 12. Änderung) Flächennutzungen im FNP vorgesehen. Somit verbleiben die folgenden drei Flächen, die von der Darstellung im FNP weiterhin ausgenommen werden:

- Südliche Teilfläche der Vordersten Hohe im OT Siethen
- Teilfläche südlich der alten B 101 im OT Löwenbruch
- Fläche für eine Verlängerung der Brandenburgischen Straße in westlicher Richtung bis zur Großbeerenstraße

Für die Flächen in den OT Siethen und Löwenbruch ist das Ziel der Stadt Ludwigsfelde weiterhin eine Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau. Eine Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen an diesen Standorten war bisher nur im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (ZEO) gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B möglich, die vollständig für den Bebauungsplan Nr. 34 „Vorderste Hohe – Wohnbebauung am Berliner Weg“ in Anspruch genommen wurde. Eine Entwicklung der Flächen als Wohnbaufläche war somit bisher nicht möglich. Durch den neuen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist eine Siedlungsentwicklung außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung nun im Rahmen der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR möglich, sodass im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde für diese Flächen eine entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen soll.

Die Flächenoption für eine Verlängerung der Brandenburgischen Straße in westlicher Richtung bis zur Großbeerenstraße war von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen worden, weil das Amt für Forstwirtschaft keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt hatte und weil gesetzlich geschützte Biotop (Binnendünen, Allee) zerstört oder beeinträchtigt würden. Diesem Umstand wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde nunmehr vollumfänglich Rechnung getragen. Das gemeindliche Planungsziel zur Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche als Verlängerung der Brandenburgischen Straße wird an dieser Stelle nicht mehr weiterverfolgt.



2.2 Anlass

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

Der Bahnhof Ludwigsfelde-Birkengrund befindet sich im Zentrum des stetig wachsenden Industrie- und Gewerbestandortes Ludwigsfelde zwischen dem Industriepark im Westen und den Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Eichspitze“ zur Ansiedlung großflächiger Industrie- und Gewerbeflächen im Osten. Die Ausweisung und Erschließung der Entwicklungsgebiete erfolgte bewusst in Hinblick auf den Einzugsbereich des Bahnhofs, um über Verknüpfungen und Feinerschließungen hohe Anteile der Verkehrsträger des Umweltverbundes und dabei insbesondere einen deutlichen Modal Shift in Richtung ÖPNV erreichen zu können.

Die exponierte Lage des Bahnhofs Ludwigsfelde-Birkengrund sowie die gute verkehrsinfrastrukturelle Erschließung begründen eine Entwicklung leistungsfähiger Verkehrsverknüpfungsanlagen an diesem Standort. Das kommunale Verkehrsunternehmen VTF hat in unmittelbarer Nähe seinen Betriebsstandort. Pendler aus den Nachbargemeinden könnten den Bahnhof wesentlich stärker frequentieren, wenn der Busverkehr besser auf Birkengrund ausgerichtet ist und Park and Ride (P+R) Möglichkeiten bestehen.

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

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

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

Weil die gegenwärtige planungsrechtliche Situation (Außenbereich) die kommunalen Planungsabsichten nicht zulässt, soll für das Stationsumfeld über die verbindliche Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigsfelde mit Beschluss vom 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ im Ortsteil Genshagen beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, eine Angebotsausweitung des SPNV (bessere Nutzung sowie Verknüpfung von verschiedenen Verkehrsträgern) zu schaffen und so der signifikanten Steigerung der Fahrgastnachfrage Rechnung zu tragen.

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

Das Parkhaus soll mit entsprechend fortschrittlicher Technologie und moderner Fassadengestaltung den wachsenden Stellplatzbedarf aufnehmen und städtebauliche Akzente setzen. Zudem steht dies im Einklang mit den Festlegungen der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde i. d. F. vom 20.03.2024 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 43 der Stadt Ludwigsfelde am 08.10.2024), sowohl die Entwicklung des Zukunftsparks als auch möglicherweise den wachsenden Schulstandort betreffend. Die Änderungskonzeption sieht einen Baukörper vor, der ca. 300 Pkw-Stellplätze sowie ca. 300 Positionen für die Einstellung von individuellen und insbesondere Mietfahrrädern in der Basisebene aufnehmen könnte. Der dafür bisher grob eingeschätzte Bedarf setzt sich aus den Anforderungen der Verkehrsverknüpfung der SPNV-Station (Park-and-Ride, Bike-and-Ride, jeweils 100 Plätze) den Erfordernissen der Zukunftsparkentwicklung (jeweils 100 Plätze) sowie des Oberstufenzentrums (inklusive Schulstandorterweiterung jeweils 100 Plätze) zusammen.

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



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

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

Die Änderung des FNP ist erforderlich, da die Ziele des Bebauungsplanverfahrens Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ mit den bestehenden Darstellungen des FNP nicht umgesetzt werden können.

2.3 Geltungsbereich und bisherige Darstellung des FNP

Der Änderungsbereich der 20. FNP-Änderung befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Genshagen der Stadt Ludwigsfelde und wird durch die Industrieparks „West“, „Ost“ und „Am Birkengrund“ begrenzt. Des Weiteren befindet sich der Änderungsbereich unmittelbar an der Haltestation „Birkengrund“ an der Strecke „Berlin-Leipzig/Halle“. Im Norden befindet sich die Waldfläche „Eichspitze“, im Osten das OSZ des Landkreises Teltow-Fläming (Standort Ludwigsfelde) und im Süden die Straße „Am Birkengrund“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ liegt vollständig im Änderungsbereich der 20. FNP-Änderung. Der Änderungsbereich befindet sich ca. 2 km nördlich vom Stadtzentrum Ludwigsfelde.

Der rechtskräftige FNP sieht den westlichen Teilbereich des Änderungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sportplatz vor. Der Standort des OSZ 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. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ für die Versickerung von Niederschlagswasser an diesem Standort vorgesehen wurde. Im Osten des Änderungsbereichs verläuft eine unterirdische Ferngasleitung, die nachrichtlich in die FNP-Darstellung übernommen wurde.

Die Straße „Am Birkengrund“ in Ost-West-Richtung wird entsprechend ihrer Nutzung als Teil des Straßennetzes dargestellt. Die Bahnanlage der Strecke „Berlin-Leipzig/Halle“ ist als vorhandene Bahnanlage in die FNP-Darstellung nachrichtlich übernommen.

Im Norden sowie südwestlich beiderseits der Bahnstrecke befinden sich Waldflächen. Im Westen werden die Flächen des Industrieparks, im Süden die Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Birkengrund“ und im Osten die Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Eichspitze“ zur Ansiedlung großflächiger Industrie- und Gewerbeflächen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.4 Geänderte Darstellung des FNP

Die Änderung des FNP soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die rechtliche Voraussetzung für die im Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ geplante Herstellung von Parkplätzen (P+R & B+R), die insbesondere in einem Parkhaus untergebracht werden sollen, sowie für ein Stationsumfeld für den Busverkehr, aber auch für Taxen schaffen. Dazu werden im westlichen Teilbereich (westlich der bestehenden unterirdischen Gasleitung) sowie im Bereich der bestehenden Ausfädelung (und eine der künftigen Zufahrten) an der Straße „Am Birkengrund“ die im FNP bisher als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sporthalle und Sportplatz dargestellte Flächen künftig als Verkehrsfläche (P+R) (0,75 ha) dargestellt. Im östlichen Teilbereich (d.h. östlich der bestehenden unterirdischen Gasleitung) wird die südliche Fläche im Umfang von etwa 1,2 ha künftig als Sonderbaufläche P mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ (0,45 ha) in die Planzeichnung des FNP übernommen. Auf dieser Fläche befindet sich bereits im Bestand eine Stellplatzanlage der OSZ, nur ein kleinerer Teil der tatsächlich vorhandenen Sportanlagen wird hier künftig in die Planänderung einbezogen. Im nördlichen bzw. rückwärtigen Bereich bleibt im Gegensatz zum 1. Vorentwurf, welcher bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgestellt wurde, eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sporthalle und Sportplatz weiterhin erhalten. In diesem Bereich ist eine Neuordnung der Sportanlagen des OSZ vorgesehen.

Die nördlich vom Änderungsbereich im FNP dargestellten Waldflächen sind von der FNP-Änderung nicht betroffen. Allerdings wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ festgestellt, dass am westlichen und nördlichen Rand der bisher im FNP dargestellten Gemeinbedarfsflächen im Bestand vorhandene Waldbereiche im Umfang von knapp 0,8 ha in Anspruch genommen werden. Für diese wird im weiteren Verfahren ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich werden. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ forstrechtlich zu qualifizieren.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ist zudem zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Stationsumfeldes sowie zur Entzerrung der zu erwartenden Verkehre für die mit der Planung beabsichtigte Errichtung einer Quartiersgarage/eines Parkhauses die nördliche und östliche Umfahrung des OSZ sowie eine dadurch erforderliche Verschiebung der im Bebauungsplan Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ vorgesehenen Versickerungsfläche geplant. Aufgrund der Maßstabebene der Flächennutzungsplanung, die nur Verkehrsflächen des Straßennetzes in die Darstellung des FNP übernimmt, ist eine Berücksichtigung dieser Umfahrung in der FNP-Planzeichnung nicht erforderlich (aus diesem Grund ist die Flächengröße des Änderungsbereichs der 20. FNP-Änderung etwas kleiner als der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 48).



Die nachrichtlich übernommene Lage der durch den Änderungsbereich verlaufenden unterirdischen Ferngasleitung wird entsprechend ihres tatsächlichen Verlaufs leicht nach Osten verschoben. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ wurde zudem die Abgrenzung der nachrichtlich übernommenen Bahnanlage am westlichen Rand des Änderungsbereichs entsprechend der tatsächlichen Situation durch eine geringfügige Erweiterung der Bahnflächen nach Osten korrigiert, dies wird auch bei der künftigen FNP-Darstellung berücksichtigt.

2.5 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei Änderung des Flächennutzungsplans die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet ergeben sich insbesondere aus folgenden Plänen und Programmen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 3), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), Verordnung vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Nach § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden, die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentriert werden und der Stärkung der zentralen Orte dienen. Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u. a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007). Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans dient der besseren verkehrlichen Erschließung u.a. der umgebenen Industrie- und Gewerbegebiete und entspricht somit diesen Festlegungen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 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.

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

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

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

- Ziel der 20. FNP-Änderung und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Herstellung und Nutzung von Parkplätzen (P+R & B+R) sowie ein Stationsumfeld für den Busverkehr, aber auch für Taxen zu schaffen.
- Mit der Planung wird die Stadt Ludwigsfelde dem Ziel gerecht, ein weiteres Angebot für eine bessere Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs anzubieten. Des Weiteren schafft die Stadt als Mittelzentrum Angebote, die der gehobenen Funktion (hier für Umsteigemöglichkeiten vom Individualverkehr zu den öffentlichen Verkehrsmitteln) Rechnung tragen.
- Darüber hinaus liegt ein erhöhtes öffentliches Interesse vor. Durch das geplante Parkhaus für P+R / B+R bzw. des Stationsumfelds für Busse, kann ein wichtiger Beitrag für die Förderung und Beachtung des Klimaschutzes geschaffen werden (Umstieg auf ÖPNV, Reduzierung des CO₂-Wertes).

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30.05.2006 ist am 16.06.2006 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich im engeren Wirkungsbereich des Flughafens BER (G10 LEP FS). Ziel 3 des LEP FS beinhaltet



eine Bauhöhenbeschränkung, die für den Änderungsbereich 145,8 m ü. NHN vorgibt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ist eine Höhenbeschränkung der geplanten Bebauung bei 62,5 m ü. NHN vorgesehen, was deutlich unter der Bauhöhenbeschränkung von 145,80 ü. NHN liegt.

Insgesamt ist ein Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung nicht zu erkennen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hatte diese Einschätzung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum ursprünglichen Planungskonzept mit Ihrem Schreiben vom 24.10.2022 bestätigt. Die Planung ist somit weiterhin an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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.

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

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 Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan trat 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 Änderungsbereich der 20. FNP-Änderung getroffen.

Der von der Regionalen Planungsgesellschaft Havelland-Fläming erstellte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit insgesamt acht Urteilen vom 5. Juli 2018 (AZ: OVG 2 A 2.16 u.a.) für unwirksam erklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen 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.

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

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

In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Entwurf des sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Regional Havelland-Fläming, bestehend aus textlichem (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 26. September 2024 wurde der sachliche Teilregionalplan von der Landesplanungsbehörde genehmigt. Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Ein Widerspruch zum Regionalplan 3.0 ist nicht zu erkennen. Dies bestätigte auch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum ursprünglichen Planungskonzept mit ihrem Schreiben vom 16.08.2024. Die Planung ist somit weiterhin an die Ziele der Regionalplanung angepasst.



2.6 Auswirkungen der Änderung und Abwägung

Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrstechnisch bereits sehr gut an den SPNV über den bestehenden Bahnhof Birkengrund (RE 3, RE 4) angeschlossen. Im Hinblick auf den Straßenverkehr ist das Plangebiet über eine Anschlussstelle der L 793 im Norden an die vierstreifig und kreuzungsfrei ausgebaute B 101 und darüber an die BAB 10 angebunden. Auch in die Innenstadt und die anderen Gewerbegebiete der Stadt bestehen leistungsfähige Straßenverbindungen (L 793, Straße „Am Birkengrund“, Brandenburgische Straße). Am Standort Bahnhof Birkengrund fehlt jedoch eine Verknüpfung der einzelnen Verkehrsträger (SPNV, sonstiger ÖPNV, MIV). Mit der 20. Änderung des FNP sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung leistungsfähiger Verkehrsverknüpfungsanlagen an diesem Standort geschaffen werden. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ist die Herstellung von Parkplätzen in einem Parkhaus sowie ein Stationsumfeld für den Busverkehr, aber auch für Taxen vorgesehen. Neben der Erschließung der vorhandenen und erweiterten Gewerbegebiete für die hierhin einpendelnden Arbeitskräfte wird dadurch künftig auch für Pendler aus den Nachbargemeinden eine attraktive Anbindung an das vorhandene SPNV-Angebot geschaffen. Die bisher an diesem Standort vorhandenen Stellplätze des OSZ können ebenfalls im Parkhaus untergebracht werden. Mit der FNP-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ verfolgt die Stadt Ludwigsfelde das Ziel, eine bessere Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen. Des Weiteren schafft die Stadt als Mittelzentrum Angebote, die der gehobenen Funktion (hier für Umsteigemöglichkeiten vom Individualverkehr zu den öffentlichen Verkehrsmitteln) Rechnung tragen. Die Entwicklung leistungsfähiger Verkehrsverknüpfungsanlagen an diesem Standort soll hohe Anteile der Verkehrsträger des Umweltverbundes am zukünftigen Verkehrsaufkommen und dabei insbesondere einen deutlichen Modal Shift in Richtung ÖPNV sicherstellen.

Wirtschaft und Arbeitsstätten

Die Ausweisung und Erschließung der Entwicklungsgebiete der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Eichspitze“ zur Ansiedlung großflächiger Industrie- und Gewerbeflächen im Rahmen der 10. und 15. FNP-Änderung bzw. der Bebauungspläne Nr. 39 „An der Eichspitze Nord“ und Nr. 45 „An der Eichspitze Süd“ erfolgte bewusst im Hinblick auf den Einzugsbereich des Bahnhofs Birkengrund. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs der 20. FNP-Änderung im Zentrum des stetig wachsenden Industrie- und Gewerbestandortes Ludwigsfelde zwischen dem Industriepark im Westen und den Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Eichspitze“ im Osten werden im unmittelbaren Wirkungsbereich der geplanten Mobilitätsdrehscheibe Ludwigsfelde-Birkengrund rd. 7.000 Arbeitsplätze, 3.000 Einwohner und 1.000 Auszubildende erreicht. Dadurch wird die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete und somit deren wirtschaftliche Entwicklung gefördert.

Soziale Infrastruktur

Durch die FNP-Änderung wird ein Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sportplatz künftig als Verkehrsfläche (P+R) sowie als Sonderbaufläche P mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dargestellt. Der Schulstandort an sich wird durch die FNP-Änderung nicht in Frage gestellt. Die hier bestehenden ebenerdigen Stellplätze der OSZ werden aufgegeben und sollen in dem geplanten Parkhaus mit untergebracht werden. Die Aufgabe von Teilen des Sportplatzes ist möglich, da mit dem Landkreis eine Umorganisation der Sportanlagen des OSZ auf der übrigen, als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Flächen vereinbart wurde (geplanter Sporthallenneubau).

Das ursprüngliche Plankonzept des ersten Vorentwurfs, die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sportplatz vollständig für eine ebenerdige Stellplatzanlage (statt des nun geplanten Parkhauses) zu nutzen, wird nicht weiterverfolgt. Durch die geänderte Planungskonzeption wird erreicht, dass die vorhandenen Sportflächen des OSZ weitgehend erhalten werden können. Insgesamt betrachtet wird die vom Landkreis in Anspruch genommene Fläche um ca. 20 % reduziert.

Umwelt (siehe auch Abschnitt 3 Umweltbericht)

Relevante Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Umwelt umfassen insbesondere den Naturschutz (Schutzgüter Boden, Grundwasser, Tiere und Pflanzen), das Landschaftsbild und die menschliche Gesundheit (Lärm, Luftschadstoffe). Die Auswirkungen werden im Einzelnen im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, beschrieben und bewertet.

Ausführungen zum FFH-Schutzgebiet „Genshagener Busch“, zum LSG -Schutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“, zu übrigen Schutzgebieten, zum besonderen Artenschutz und zum Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde finden sich ebenfalls im Umweltbericht.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Parkhaus bzw. die Schaffung eines Stationsumfelds für Busse, ein wichtiger Beitrag für die Förderung und Beachtung des Klimaschutzes geschaffen werden kann (Reduzierung des CO₂-Wertes).

Wald (siehe auch Abschnitt 3 Umweltbericht)

Durch die 20. FNP-Änderung sind zwar keine im FNP als Wald dargestellte Flächen betroffen. Dennoch wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ festgestellt, dass im westlichen und nördlichen Randbereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil bestehende Waldflächen im Umfang von knapp 0,8 ha in Anspruch genommen werden. Bei einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist zum Ausgleich i.d.R. eine Erstaufforstung an anderer Stelle durchzuführen. Waldumwandlung und Erstaufforstung bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Aussagen hierzu finden sich im Umweltbericht.



2.7. Umweltbericht

siehe Abschnitt 3

2.8 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 31.08.2021 den Beschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde gefasst (Beschluss-Nr. StVV 18/187/21, Vorlage Nr.: 21/1.248).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits mit Schreiben vom 20.09.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Inhalte der 20. FNP-Änderung und der damals zugrundeliegenden ursprünglichen Planungskonzeption unterrichtet und um Äußerung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich die Planungskonzeption für diesen Bereich geändert. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ ist künftig unter anderem statt einer ebenerdigen Stellplatzanlage nunmehr die Errichtung eines Parkhauses mit Serviceangeboten vorgesehen. Dadurch ändern sich wesentliche Festsetzungsinhalte, zudem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert (nördlich liegende Waldflächen sowie Sportanlagen des OSZ). Die Inhalte der 20. FNP-Änderung ändern sich entsprechend. Aus diesem Grund wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2025 erneut gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Inhalte der 20. FNP-Änderung und der zugrundeliegenden neuen Planungskonzeption unterrichtet und um Äußerung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt. Eine Anpassung der FNP-Darstellung wurde nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 25.09.2025 durchgeführt. Dabei wurden vorrangig Fragen zur zeitlichen Umsetzung der Planung sowie Details zur Bauausführung gestellt. Hinweise oder Bedenken, die zur Änderung der FNP-Darstellung führen konnten, wurden nicht gegeben.

2.9 Rechtsgrundlage

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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)
- 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 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025