

## Teil A: Planzeichnung



Planunterlage		Flurnummer	Flur 3	Mischwald	Höhenpunkte in Meter über NHN im DHHN2016
Grundstücksgrenze	—	Flurnummer	Flur 3	Mischwald	z.B. 42,97
Flurstücksgrenze	—	Gemarkungsgebiet	Genshagen	Anlagen Datenbestand	
Flurstücksnummer	z.B. 337	Böschung	□ □ □ □ □		

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_\_\_ 20\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel: ..... (öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Parkhauses.  
Zulässig sind:  
- Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

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

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

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

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

- 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Haltebereich für Busse & Taxis" sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Haltebereich für Busse & Taxis" sind Flächen für die Ladeinfrastruktur von elektrisch betriebenen Fahrzeugen grundsätzlich zulässig.

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

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

- 4.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung "m" ist unter Einbeziehung vorhandener Gehölze als Baumschutzbereich mit niedrigen Sträuchern anzulegen. Pro angefangene 1 m<sup>2</sup> Fläche sind drei Sträucher mit je drei Zweigen und einer Endhöhe von bis zu 70 cm zu pflanzen. Vorhandene Sträucher können angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste D zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

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

- 4.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Fläche ABCDA sind insgesamt 12 standorthemische Bäume (Hochstamm, STU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen.

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

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

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

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

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

### 7. Außerkräfttreten planungsrechtlicher Vorschriften

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

## Hinweise

### Für die Anpflanzungen werden folgende standorthemische Arten empfohlen

Gehölzliste Nr. 1 Straßenbäume	Prunus padus „Schloss Tiefurt“ (Vogel-Kirsche)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)	Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ulmus-Hybride „New Horizon“
Acer platanoides „Cleveland“ (Spitzahorn)	Quercus robur (Stiel-Eiche)	(Schmalkronige Stadtulme)
Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“ (Gemeine Esche)		

## Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit Zweckbestimmung: **Parkhaus**

**OK: 62,5** Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: **Haltebereich für Busse & Taxis** & **Fuß- & Radweg**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt **Einfahrt**

#### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung

Regenwasserrückhaltung **RW**

#### Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: **Schutzstreifen Gas** & **m**

#### sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 45 "An der Eichspitze Süd" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze"

••••• Abgrenzung der Art der Nutzung

### II. Nachrichtliche Übernahme

#### Fläche für den Luftverkehr, Bahnfläche oder Wasserfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen

#### Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—○—○—○— Ferngasleitung 80.05 (DN 200)

#### Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**TW** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 "Stationsumfeld Birkengrund" befindet sich innerhalb der Verordnung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 1. Oktober 2002 (GVBl. II/02, [Nr. 28], S. 602) in der Zone III B.

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

↔ z.B. 3 → Bemalung in Meter

→→→ Abwasserdruckleitung DN 500

## Fortsetzung der Hinweise

### Artenschutz

Um die Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden und zu mindern sind Maßnahmen **V<sub>ART1</sub>** bis **V<sub>ART7</sub>** sowie die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen **V<sub>CEF1</sub>**, **A<sub>CEF2</sub>** bis **A<sub>CEF4</sub>** zu beachten und umzusetzen.

**V<sub>ART 1</sub> Auf die Phänologie der Zauneidechse abgestimmte, zeitlich angepasste Bauplanung**  
Durch die an die Phänologie der Zauneidechse angepassten Bauplanung können Verletzungen, Tötungen und Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhezeiten vermieden werden.

**V<sub>ART 2</sub> Angepasstes Entfernen der Vegetation und Rückschnitt von Gehölzen im Spätsommer (nach dem 31.07.)**  
Die Maßnahme dient dazu, den Zauneidechsen durch angepasstes Entfernen der Gehölze und Vegetation, die Möglichkeit zu geben, auf Störungen und Habitatveränderungen zu reagieren und sich in die Randbereiche zurückzuziehen. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Zauneidechsen.

**V<sub>ART 3</sub> Errichtung eines Reptilienschutzzaunes durch Absperrn des Baufeldes**  
Zur Vermeidung von Einwanderungen durch Zauneidechsen, ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu schützen und abzusperren. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Zauneidechsen.

**V<sub>ART 4</sub> Durchführung der Erdarbeiten nicht während der Winterruhe (Oktober - März)**  
Um die Zauneidechsen nicht in der Winterruhe zu stören, zu verletzen oder zu töten sind die Erdarbeiten außerhalb der Winterruhe durchzuführen.

**V<sub>ART 5</sub> Abfang und Umsiedlung der Zauneidechsen**  
Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen und Verletzungen sind die Zauneidechsen aus dem Baufeld durch Abfang zu entfernen und in das Ersatzhabitat umzusiedeln.

**V<sub>ART 6</sub> Kontrolle der Bäume durch naturschutzfachliche Baubegleitung und Verschließen von potentiell geeigneten Baumhöhlungen vor der Fällung**  
Damit Störungen und Verletzungen von Fledermäusen vermieden werden, sind potentiell geeignete Baumhöhlungen vor der Fällung durch die naturschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu verschließen.

**V<sub>ART 7</sub> Baufeldfreimachung nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung**  
Durch die vorherige Kontrolle und Freigabe des Baufeldes durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung können baubedingte Tötungen und Störungen von geschützten Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

**V<sub>ART 7</sub> Baufeldfreimachung nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung**  
Durch die vorherige Kontrolle und Freigabe des Baufeldes durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung können baubedingte Tötungen und Störungen von geschützten Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

**A<sub>CEF 1</sub> Naturschutzfachliche Baubegleitung**  
Zum Schutz der im Untersuchungsraum angetroffenen Arten ist die Umsetzung der geplanten Maßnahmen naturschutzfachlich zu begleiten.

**A<sub>CEF 2</sub> Anlage und Aufwertung von Ersatzhabitaten als Lebensraum für Zauneidechsen**  
Gemarkung Genshagen, Flur 3, Flurstücke 622 (tlw.) und 625 (tlw.) auf einer Fläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme dient dem Erhalt des Lebensraumes und der lokalen Population der Zauneidechse. Die Ausgestaltung der Ersatzhabitate ist in der konkreten Ausführungsplanung mit der UNB abzustimmen. Die Maßnahme dient dem Erhalt des Lebensraumes und der lokalen Population der Zauneidechse.

**A<sub>CEF 3</sub> Umhängen der vorhandenen Fledermauskästen vor der Baufeldfreimachung und Anbringen von zwei Fledermaushöhlen in räumlicher Nähe des Plangebietes**  
Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind die vorhandenen Fledermauskästen vor der Baufeldfreimachung umzuhängen und zusätzlich zwei Fledermaushöhlen in räumlicher Nähe des Plangebietes anzubringen.

**A<sub>CEF 4</sub> Umhängen der vorhandenen Nisthöhlen vor der Baufeldfreimachung und Anbringen von drei zusätzlichen Nisthöhlen in räumlicher Nähe des Plangebietes**  
Zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbrütenden Vogelarten sind die vorhandenen Nisthöhlen umzuhängen und zusätzlich sieben Nisthöhlen in räumlicher Nähe des Plangebietes anzubringen.

**A<sub>CEF 5</sub> Umhängen der vorhandenen Nisthöhlen vor der Baufeldfreimachung und Anbringen von drei zusätzlichen Nisthöhlen in räumlicher Nähe des Plangebietes**  
Zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbrütenden Vogelarten sind die vorhandenen Nisthöhlen umzuhängen und zusätzlich sieben Nisthöhlen in räumlicher Nähe des Plangebietes anzubringen.

**Abwasserdruckleitung DN 500**  
Vom WARL wurde eine mögliche Umverlegung oder Ersatzneubau der Leitungen in Aussicht gestellt. Solche Umverlegungen sind vorzugsweise im öffentlichen Raum umzusetzen. Ein Ersatzbau kann in unmittelbarer Nähe der bestehenden Leitung, unter der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von Nord nach Süd zwischen der Bahntrasse und des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ erfolgen. Die konkrete Umsetzung und Abstimmung soll jedoch der Ausführungsplanung überlassen werden.

## Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

## Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

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

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

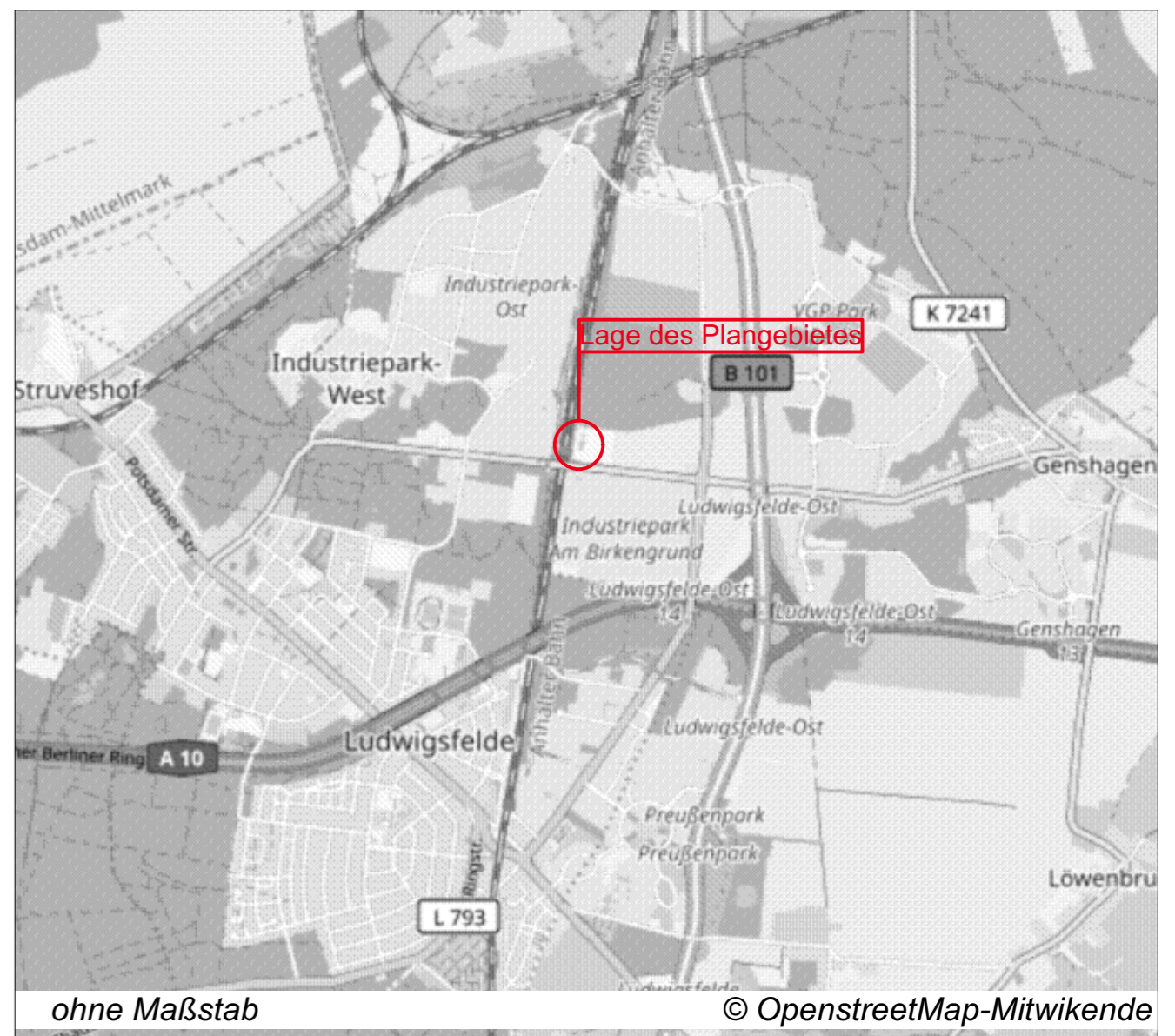
Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ludwigsfelde, den ..... Siegel: Bürgermeister



**Stadt Ludwigsfelde OT Genshagen**  
Flurstücke 283 (tlw.), 321 (tlw.), 322 (tlw.), 323 (tlw.), 324 (tlw.), 333 (tlw.), 334, 335, 336, 337, 339, 340 (tlw.), 341, 342 (tlw.), 343, 344 (tlw.), 345, 346, 479, 480, 481 (tlw.), 482 der Flur 3 in der Gemarkung Genshagen

**Bebauungsplan Nr. 48**  
„Stationsumfeld Birkengrund“  
**Entwurf**

Maßstab 1:1.000  
0 25 50 100  
Stand: 28.11.2025

**Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde**  
Tel: 03371-68 957 0  
Fax: 03371-68 957 29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de