

1. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“

Entwurf der Begründung zur Beteiligung



Gemeinde Kloster Lehnin



Pietrucha Bau GmbH, Nahversorgungszentrum in Damsdorf, 2025

Gemarkung Damsdorf

Flur 6 | Flurstück 81/3, 92, 203, 204, 205, 206, tlw. 188 und tlw. 79

1. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“

Plangeber:
Bernhard Pietrucha
Kleine Gartenstraße 15
14776 Brandenburg an der Havel

Planverfasser:
kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
info@kollektiv-stadtsucht.com
0355 / 75 21 66 11



Bearbeitung:
Stadtplaner Lucas Opitz, M. Sc.
Moritz Dix, M. Sc.
Lukas Breuning
Lisa Bielinski, cand. B. Sc.

Stand 15.10.2025

Inhalt

1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1.	Verortung	5
2.2.	Eigentumsverhältnisse, bauliche Struktur und Nutzung	7
2.3.	Topografie	7
2.4.	Technische Infrastruktur	7
2.5.	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima	9
2.6.	Altlasten	11
3.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	11
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	12
4.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	14
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
5.1.	Bebauung und Nutzung	15
5.2.	Verkehrerschließung	16
5.3.	Stellplätze	18
5.4.	Technische Infrastruktur	19
6.	PLANINHALT	20
6.1.	Art der baulichen Nutzung	20
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen	23
6.4.	Maßnahmen zum Schallschutz	23
6.4.1.	Schallschutzwand	23
6.4.2.	Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden	24
6.5.	Grünordnerische Festsetzungen	25
6.5.1.	Mauerseglerkästen (M1)	25
6.5.2.	Fledermauskästen (M2)	25
6.5.3.	Nistmöglichkeiten für Kleinvögel (M3)	25
6.5.4.	Naturschutzfachliche Baubegleitung (V CEF 1)	25
6.6.	Sortimentsliste	26
	27	
6.7.	Hinweise	27
6.7.1.	Denkmalschutz	27
6.7.2.	Kampfmittel	27
6.7.3.	Naturschutz	28
6.7.4.	Altlasten	28
6.7.5.	Telekommunikationsleitungen	29

7.	ASB	30
8.	VERFAHREN	31
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
10.	FLÄCHENBILANZ UND KOSTEN	33
11.	RECHTSGRUNDLAGEN/QUELLEN	33
12.	ANLAGEN	34

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des Standorts ergab sich ein Anpassungserfordernis des Bebauungsplanes. Ziel ist es, die Nutzungsmöglichkeiten in den bereits vollständig versiegelten Bereichen zu optimieren und die Niederschlagswasserentsorgung zu verbessern.

Dazu wird in allen Baugebieten die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 angehoben. Zudem wird die Zulässigkeit von betreuungsorientierten Unterkünften mit Serviceleistungen im Kerngebiet (MK1) näher erläutert, um im Sinne des demografischen Wandels neue Angebote für ältere Menschen zu ermöglichen.

Die kleinteilige Anpassung der Baugrenzen trägt zur städtebaulichen Ordnung bei, ohne die zulässige bauliche Dichte zu erhöhen.

Die Änderungen basieren auf den übergeordneten Zielen der Gemeindeentwicklung, wie sie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom 21.06.2023 formuliert sind, und verfolgen ein städtebaulich begründetes, nachhaltiges und gemeinwohlorientiertes Planungskonzept.

Die Planänderungen erfolgen im vereinfachten Verfahren gemäß [§ 13 BauGB](#). Eine Umweltprüfung nach [§ 2 Abs. 4 BauGB](#) ist nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Verortung

Damsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Kloster Lehnin, welche ca. 50 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, und damit im Einflussbereich der Metropole, liegt. Nordwestlich schließt in 10 km Entfernung die Stadt Brandenburg an der Havel an.

1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“

Über die Autobahnauf- und Abfahrt Nr. 80 *Lehnin* wird das Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz der Autobahn A2 und A10 (Dreieck Werder) angeschlossen (s. Abb. 1). Von der Autobahnausfahrt abfahrend, führt die Landstraße 86 in Richtung Damsdorf und bindet das Plangebiet an den öffentlichen Verkehrsraum an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (FS) 81/3, 92, 203, 204, 205, 206, **tlw. 188** und tlw. 79 der Flur 6, Gemarkung Damsdorf (siehe Abb. 2).

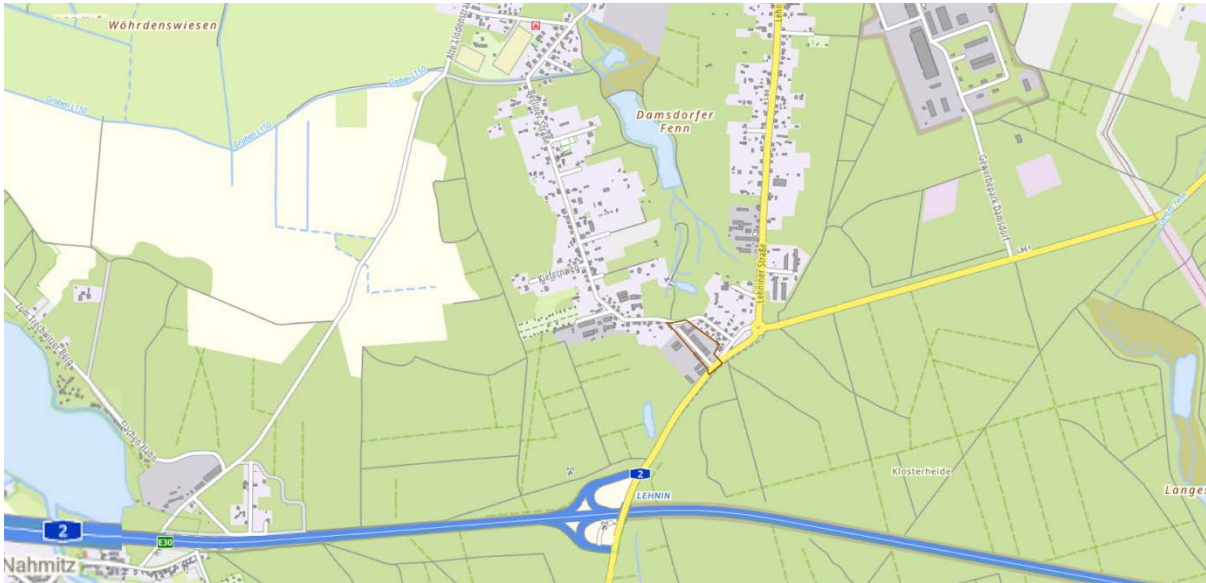


Abbildung 1 Übersichtskarte Damsdorf mit dem Geltungsbereich, Quelle: BRANDENBURGVIEWER

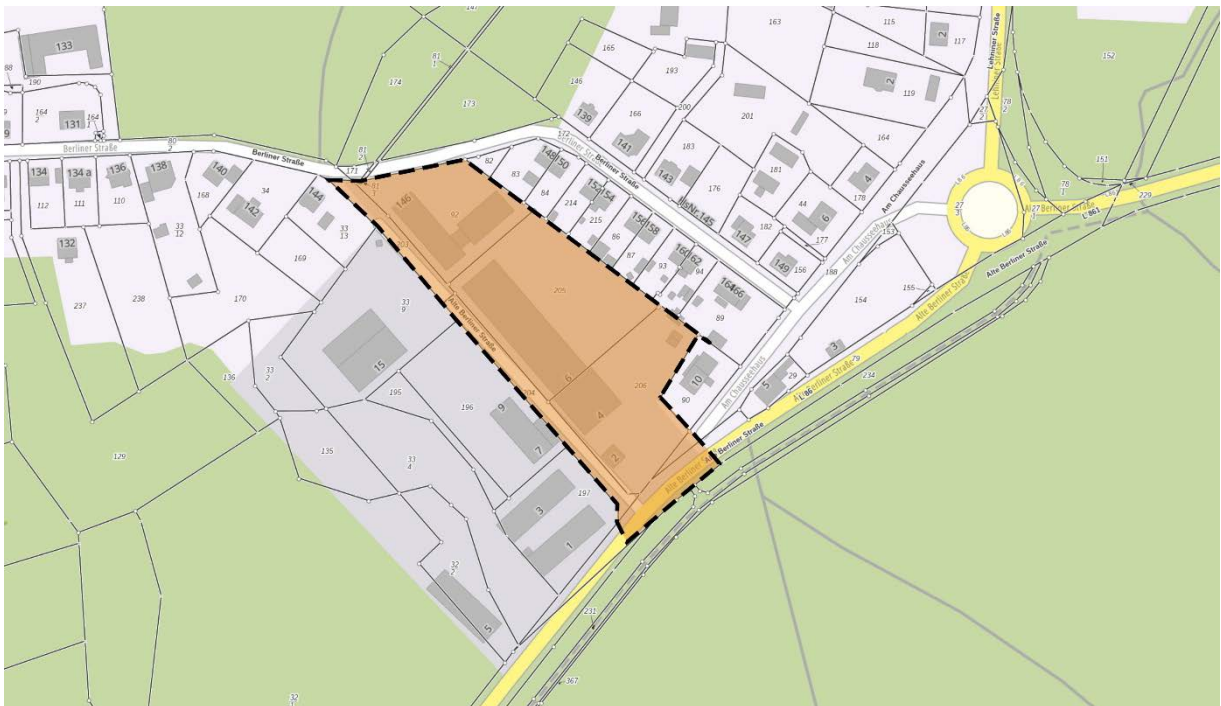


Abbildung 2 Geltungsbereich Bebauungsplan, Quelle: Gemeinde Kloster Lehnin 2022

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Alte Berliner Straße sowie die Straße Am Chausseehaus. Die Alte Berliner Straße ist direkt an die Landesstraße L861 angeschlossen, ebenso wie die Straße Am Chausseehaus über den nördlich gelegenen Kreisverkehr. Bei der Alten Berliner Straße handelt es sich derzeit um eine private Erschließungsstraße. Die Zufahrt zum geplanten Nahversorgungszentrum erfolgt über beide Erschließungsstraßen.

2.2. Eigentumsverhältnisse, bauliche Struktur und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum, hierzu zählen u.a. die Flurstücke 203 und 204. Die Flurstücke der Alten Berliner Straße sind als sonstige öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Das Gebiet ist vollständig versiegelt und baulich geprägt durch ein zentrales Einzelhandelsgebäude, das als Lebensmittelvollsortimenter (Discounter) dient und für die Nahversorgung sowie als identitätsstiftender Ortsteilmittelpunkt von Damsdorf eine besondere Bedeutung hat. Nördlich davon befindet sich ein Bürogebäude, das als Verwaltungsstandort eines Bauunternehmens genutzt wird.

Nicht bebaute Flächen werden überwiegend als Stellplatzanlagen für den Einzelhandel und das Bürogebäude genutzt.

2.3. Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und Art der Nutzung ebenerdig und weist nur geringe topografische Sprünge von bis zu 60 cm insgesamt auf.

2.4. Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Im Nordwesten des Plangebiets sind Trinkwasserleitungen vorhanden, welche über das Flurstück 203 die Gebäude auf den Flurstücken 92 und 205 an das Trinkwasserversorgungsnetz anbinden. Außerdem ist eine Trinkwasserleitung im Süden des Gebiets vorzufinden.

Niederschlagswasser

Für das Gebiet liegt eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis vor, die die unbelastete Einleitung des von Dach-, Wege- und PKW-Stellflächen anfallenden Niederschlagswassers in insgesamt 6 Sickerschächte auf den Flurstücken 205 und 206, Flur 6 der Gemarkung Damsdorf erlaubt. An dieser Erlaubnis wird festgehalten.

Niederschlagswasser ist gemäß [§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG](#) dem Begriff Abwasser zuzuordnen. Gemäß [§ 56 WHG](#) i. V. m. [§ 66 BbgWG](#) ist die Gemeinde/Stadt zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers können sich gemäß [§ 66 Abs. 2 Nr. 1](#) i. V. [§ 54 Abs. 4 BbgWG](#) ergeben und sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kloster Lehnin vertraglich zu vereinbaren.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Geltungsbereichs ist über zwei Feuerlöschbrunnen gesichert, die sich in einem Umkreis von 300 m befinden:

- Feuerwehrbrunnen (am Fahrradweg, FlSt. 206)
- sowie der Brunnen DA002 (Berliner Str. 142).

Telekommunikation

Durch die Berliner Straße, nördlich des Plangebiets, verlaufen Telekommunikationsleitungen, welche über das Flurstück 203 und das Flurstück 92 an das Telekommunikationsnetz anschließen. Darüber hinaus verlaufen Telekommunikationsleitungen im südlichen Teil des Plangebiets durch das Flurstück 206 mit Anschluss an die Bestandsgebäude. Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung ist eine Anpassung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes durch die zuständigen Betreiber möglich und technisch umsetzbar.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung. Hinweise zum Schutz der Anlagen sowie zu erforderlichen

Schutzmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten und Pflanzungen sind in den Hinweisen ([siehe 6.8. Hinweise](#)) enthalten.

Elektroenergie

Durch die Alte Berliner Straße (Flurstücke 203, 204) verläuft eine Niederspannungsleitung, die das Flurstück 206 mit Elektroenergie versorgt, sowie eine stillgelegte Mittelspannungsleitung (Flurstück 203). Durch die Alte Berliner Straße (Flurstück 79) verläuft eine Niederspannungsleitung mit Anschluss des Flurstücks 90.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss eine Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH bezüglich der genauen Leitungsführung eingeholt werden. Bei Bauarbeiten sind die Sicherheitsabstände und Schutzstreifen der Leitungen einzuhalten.

2.5. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden sowie keine an das Plangebiet angrenzend.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark enthält folgende zeichnerische Festsetzungen (siehe Abb. 3) für den Bereich des Geltungsbereiches, die in der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden:

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark enthält für den Bereich des Geltungsbereichs zeichnerische Festsetzungen, die im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Dazu zählen insbesondere die Empfehlung zur Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Hinweis auf den Erhalt und die Aufwertung von Kleingewässern. Letzterer ist im vorliegenden Fall ohne unmittelbare Relevanz, da im Geltungsbereich keine Kleingewässer vorhanden sind. Zudem weist der Landschaftsrahmenplan auf die vorrangige Sanierung von Altlasten in Gebieten mit sehr hoher Grundwassergefährdung hin, was aufgrund der bekannten Altlastverdachtsflächen im Plangebiet eine besondere Beachtung findet.

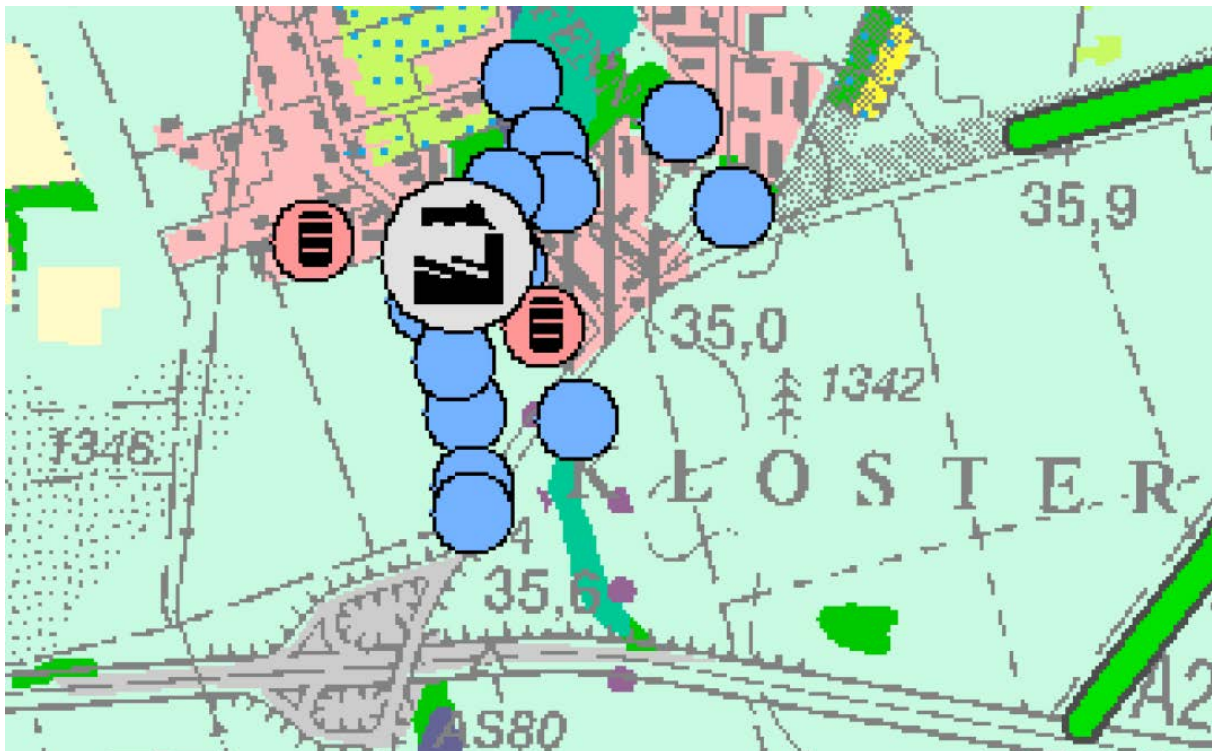


Abbildung 3 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Karte Entwicklungsziele NO

-  Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild
-  Vorrangige Sanierung von Altlasten in Gebieten mit sehr hoher Grundwassergefährdung
-  Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern

Abbildung 4 Auszug Planzeichenerklärung Karte Entwicklungsziele NO

2.6. Altlasten

Die Flurstücke 205 und 206, Flur 6 der Gemarkung Damsdorf sind im Altlastenkataster des LK Potsdam-Mittelmark als Altlaststandort ehem. KfL Damsdorf Tankstelle / Öllager / Werkstatt / Heizwerk (Registrierung 317690259) eingetragen. Bekannte Einsatzstoffe waren Vergaserkraftstoffe, Betriebs-/Hydraulik- und Schmieröle.

Es handelt sich um einen Altlastenverdachtsstandort mit möglicher Belastung des Bodens und ggf. des Grundwassers infolge der früheren Nutzung. Konkrete Boden- oder Grundwasseruntersuchungen im Sinne einer orientierenden oder detaillierten Gefährdungsabschätzung sind derzeit nicht Bestandteil der vorliegenden Unterlagen. Aussagen zur Tiefe, Ausdehnung oder Art der tatsächlichen Kontamination liegen somit nicht vor.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gehört die Gemeinde Kloster Lehnin zum Strukturraum Potsdam-Mittelmark.

Für die landesplanerische Bewertung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“ sind die Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich. Danach sollten grundsätzlich folgende Ziele als Grundlage für die Planung herangezogen werden:

- Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.7 LEP HR: Der Schutz benachbarter Zentren muss gewahrt werden.

- Z 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte
- Z 2.13 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte
- G 2.8 LEP HR: Angemessene Dimensionierung entsprechend des Kongruenzangebots
- G 2.11 LEP HR: Strukturverträgliche Kaufkraftbindung der Verkaufssortimente beachten

Durch die Festsetzung des Plangebiets als potenzieller zentraler Versorgungsbereich (siehe Kapitel 3.3) wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP (Stand 3. Änderung 26.06.2020) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“ kann dementsprechend gemäß [§ 8 Abs. 2 BauGB](#) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin

3.3. kommunale Planungen

Für die Gemeinde Kloster Lehnin liegt ein **Einzelhandelskonzept** (EHK) vor. Darin enthalten ist ein Konzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Kloster Lehnin. Außerdem werden Regelungen hinsichtlich der Sortimente und ihren Ausprägungen getroffen, sowie allgemeine Leitlinien und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Kloster Lehnin aufgestellt.

Großflächige Einzelhandelsstandorte sind außerhalb Zentraler Orte zulässig, sofern das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Das Plangebiet wurde im Konzept als Fläche für ein potenzielles Nahversorgungszentrum ausgewiesen (siehe Abb. 6).



Abbildung 5 Auszug Konzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche nach LEP HR + Prüfung geplanter Einzelhandelsentwicklungen in der Gemeinde Kloster Lehnin, GMA 2022

Die Sortimentsliste der Gemeinde Kloster Lehnin ist an die im LEP HR erwähnte Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente angelehnt ([s. Tab. 2](#)).

Die Sortimentsliste definiert im Rahmen des EHK die verschiedenen vorhandenen Sortimente, welche in Einzelhandelseinrichtungen einer Gemeinde aufzufinden sind. Es

wird unterschieden zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereichs prägend sind und daher für eine starke und intakte Zentrumsfunktion bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekten in zentralen Lagen führen kann. Besondere Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind zudem eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität, sowie eine gute Handlichkeit.

Als Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu erwähnen. Sie zeichnet eine hohe Nachfrage in allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen aus. Sie werden öfter und regelmäßiger benötigt, weswegen eine primäre Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen, aber auch an anderen Standorten mit einem deutlichen Wohngebietsbezug empfehlenswert ist.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollten nicht oder nur im geringen Umfang in zentralen Lagen oder in zentralen Versorgungsbereichen vertreten sein, da sie wenig bis gar keine Synergieeffekte für das zentrale Angebotsspektrum bewirken.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kloster Lehnin ist auf alle im Plangebiet zulässigen Nutzungen anzuwenden. Für die geplante Einzelhandelsfläche ergibt sich daraus die Verpflichtung zur Herstellung von 124 Pkw-Stellplätzen, abhängig von Art und Größe der Nutzung. Aufgrund der vorgesehenen Mischnutzung wird die Stellplatzanzahl im Detail in [Kapitel 6.4](#) erläutert.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Planverfahrens ist die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des ansässigen großflächigen Nahversorgungszentrums im Ortsteil Damsdorf der

Gemeinde Kloster Lehnin zu schaffen. Mithilfe dieses Vorhabens wird diese Kaufkraft in der Gemeinde gebunden und eine wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet sichergestellt.

Die Orientierungswerte gemäß BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung im ursprünglichen Bebauungsplan ist durch die vorhandene Versiegelung überschritten. Die bestehende Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich darf durch die Altlastenbelastung nicht aufgehoben werden. Daraus ergibt sich die städtebauliche Notwendigkeit, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf 1,0 anzuheben. Das anfallende Niederschlagswasser muss daher gesammelt und gereinigt werden, bevor es in das Grundwasser eingeleitet werden darf. Die textliche Festsetzung Nr. 4, dass Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind, wird daher mit der 1. Änderung aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist bereits ausreichend in der textlichen Festsetzung zur Bauweise beschrieben. Die textliche Festsetzung Nr. 4 der Satzungsfassung des B-Plans „Gewerbe -und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“ entfällt in der 1. Änderung deshalb vollständig. Ebenso entfällt die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Stellplätze.

Ein Pflegeangebot im Bereich MK1 ist für die Gemeinde Kloster Lehnin von besonderem Interesse, da es zur Daseinsvorsorge und zur Entwicklung des Ortsteils Damsdorf beiträgt. Angesichts des steigenden Bedarfs wird die Integration durch eine wohnortnahe Versorgung älterer Menschen ermöglicht. Gleichzeitig wird die soziale Infrastruktur gestärkt und ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Sicherung der Lebensqualität im Gemeindegebiet geleistet.

5. Städtebauliches Konzept

5.1. Bebauung und Nutzung

Die bestehende Bebauung, die bereits aktive Nutzung der Flurstücke durch das Nahversorgungszentrum und die zulässigen Nutzungen des Sondergebietes und des

Kerngebietes 2 (MK2) bleiben von der 1. Änderung unberührt. Lediglich die Baugrenze des Sondergebietes wird aufgrund erforderlicher Anbauten vergrößert.

Im MK1 werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke, hier Betreuung und Pflege von Senioren als zulässige Nutzung aufgenommen. Zusätzlich sind in den Kerngebieten nun auch Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.

5.2. Verkehrerschließung

Die Hauptverkehrerschließung des Nahversorgungszentrums soll für PKWs über die Straße Am Chausseehaus erfolgen. Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit für PKW besteht durch das Rechtsabbiegen von der L86 in die Alte Berliner Straße. Ebenso ist die Einfahrt von der Berliner Straße in die Alte Berliner Straße als weitere Option vorgesehen. Ebenfalls ist die Anfahrt an das Nahversorgungszentrum (NVZ) über die Berliner Straße und Alte Berliner Straße gegeben (siehe Abb. 6).

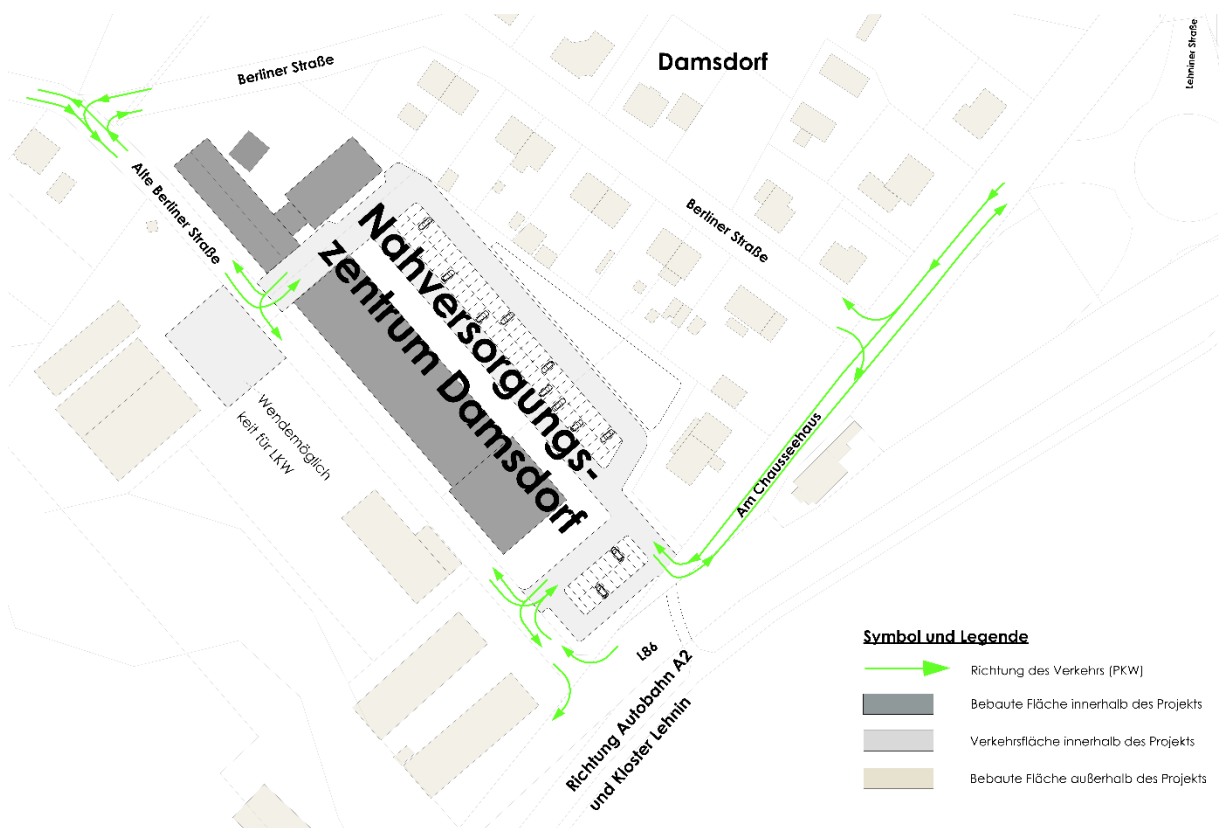


Abbildung 6 geplante Erschließung für PKW

1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“

Dies steht im Zusammenhang mit einer Versetzung des Ortseingangsschildes in Richtung der Autobahn. Somit liegt die Einfahrt in die Alte Berliner Str. von der L86 innerhalb des Bereichs mit einer zulässigen Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h. Ein Unfallrisiko wird somit verringert. Auch sicherer werden die Querungen der L86 vom Fuß- und Radweg mit der aus der Versetzung des Ortseingangsschildes resultierenden Reduzierung der zulässigen Maximalgeschwindigkeit von 70 auf 50 km/h. Die Maßnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und wird in einem gesonderten Verfahren straßenverkehrsrechtlich geprüft und beantragt.

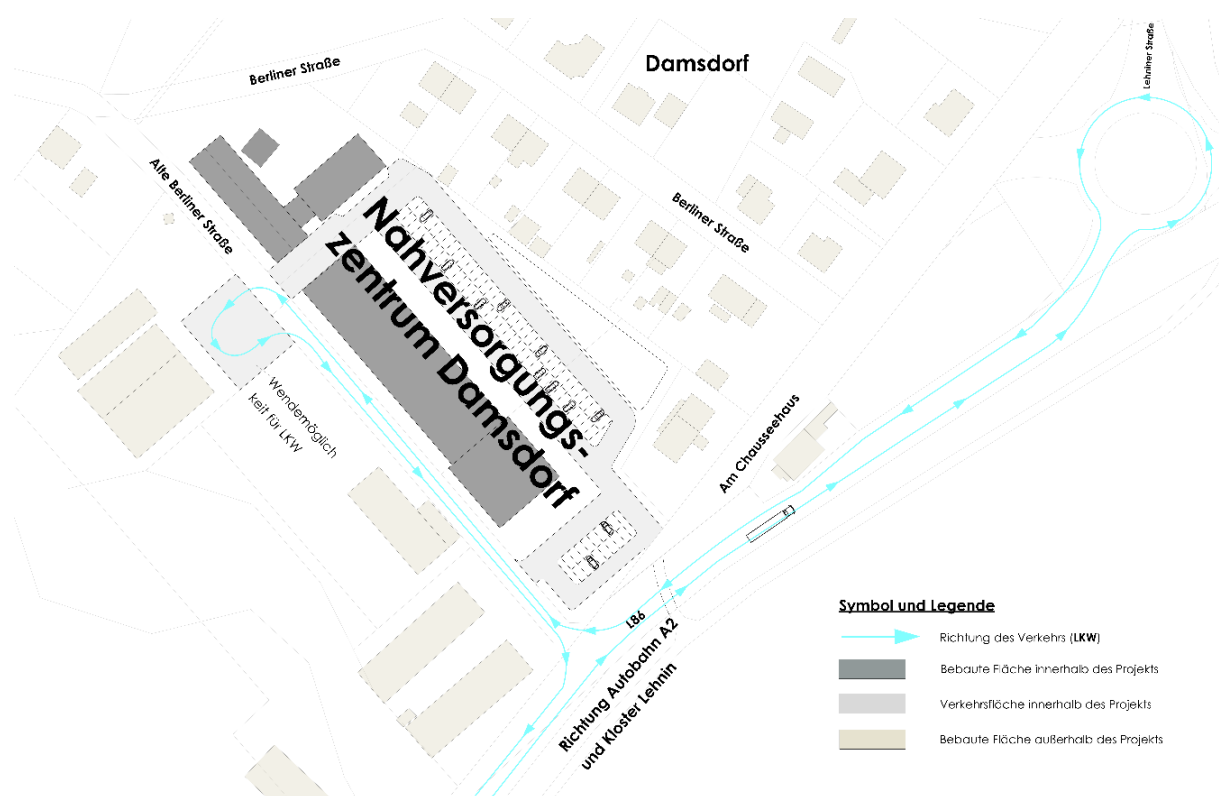


Abbildung 7 geplante Erschließung für LKW

Im Obergeschoss des NVZ befindet sich künftig eine Hotelnutzung (Beherbergungsgewerbe) mit etwa 50 Apartments. Diese Nutzung benötigt eine Zuwegung über die Alte Berliner Straße. Parkplätze werden gebäudenah arrangiert.

LKWs, die von der Autobahn kommen, mit dem Ziel Nahversorgungszentrum, müssen zunächst durch den Kreisverkehr fahren, um dann nach rechts in die Alte Berliner Straße einbiegen zu können (Abb. 7). Das Linksabbiegen von der L86 in die Alte Berliner Straße für LKWs würde den Verkehrsfluss derart stören, dass es zu Verkehrsbehinderungen kommen und das Unfallrisiko ansteigen würde.

Gegenüber des Nahversorgungszentrums, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“ wird eine bestehende versiegelte Fläche als Wendemöglichkeit für LKW genutzt.

Die Ausfahrt aus der Alten Berliner Straße nach rechts auf die L86 ist sowohl für LKW als auch für PKW möglich.

Die durch das Plangebiet führende Alte Berliner Straße, die aktuell als Sackgasse ausgebildet ist, wird künftig an die Berliner Straße angeschlossen. Die bereits bestehende Verkehrsfläche auf den FS 203 und 204 wird erweitert, um eine zweiseitige Erschließung zu ermöglichen. Damit bedarf es keines Wendehammers für den einfahrenden Verkehr.

Die Alte Berliner Straße (Flurstücke 203 und 204 der Flur 6, Gemarkung Damsdorf) wurde gemäß Beschluss in der Gemeindevertretungssitzung vom 22.02.2022 als sonstige öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Flurstücke bleiben demnach im Privateigentum. Der Eigentümer übernimmt per städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht und den Straßenunterhalt.

Verkehrswege im Plangebiet sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit auszuführen. Die RAS06 ist zu berücksichtigen.

5.3. Stellplätze

Insgesamt sind 116 Pkw-Stellplätze mit einer Breite von 2,65 m und 8 Parkplätze für Menschen mit Behinderung mit 3,50 m Breite geplant.

Die laut Stellplatzsatzung errechneten notwendigen 124 Stellplätze (s. Tab. 1) werden somit erreicht.

Regelungen zu Fahrradstellplätzen regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kloster Lehnin nicht. In der aktuellen Planung sind ca. 30 Fahrradstellplätze im Bereich des straßenseitigen Hoteleingangs sowie am nordöstlichen Ein- und Ausgangsbereich des Einzelhandelbetriebs vorgesehen.

	Nutzung im Plangebiet	Bedarf lt. Stellplatzsatzung	Parkplatzbedarf
NVZ	1.000 m ² VKF	1 PP je 20 m ² VKF	50
Hotel	36 Betten	1 PP je 3 Betten	12
Gastronomie	384 m ²	1 PP je 30 m ² Nutzfläche	13
Drogerie	500 m ² Nutzfläche	1 PP je 40 m ² VKF	13
Dienstleistungen	112 m ²	1 PP je 30 m ² Nutzfläche	4
Sonstige Nutzungen	382 m ²	1 PP je 30 m ² Nutzfläche	13
Büronutzung	750 m ²	1 PP je 40 m ² Nutzfläche	19
Gesamter errechneter Bedarf an Parkplätzen			124

Tabelle 1: errechneter Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kloster Lehnin

Stellplätze sind gemäß [§ 12 BauNVO](#) grundsätzlich in den Baugebieten zulässig. Die Ausweisung der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung und dem tatsächlichen Bedarf. Eine gesonderte Festsetzung im B-Plan ist daher nicht erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 4 aus der Satzung zum B-Plan „Gewerbe -und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“ entfällt in der 1. Änderung deshalb vollständig.

5.4. Technische Infrastruktur

Im Nordwesten des Plangebiets sind Trinkwasserleitungen vorhanden, welche über das Flurstück 203 die Gebäude auf den Flurstücken 92 und 205 an das Trinkwasserversorgungsnetz anbinden. Außerdem ist eine Trinkwasserleitung im Süden des Gebiets

anzutreffen. Die bereits vorhandene technische Infrastruktur wird weiter genutzt, bzw. wenn notwendig in Absprache mit den Betreibern verlegt oder erweitert.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten **Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel (SO EZH)** sind gemäß [§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO](#) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.500 m² (Summe aller Einzelhandelsbetriebe einschließlich MK1) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Mindestens 75 % der Verkaufsfläche müssen mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt sein, die der Nahversorgung dienen. Die zulässigen Sortimente richten sich nach der Sortimentsliste des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Kloster Lehnin (vgl. [Kapitel 6.7](#)).

Die Begrenzung auf 1.500 m² Verkaufsfläche und die Sortimentsvorgaben stellen sicher, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde übereinstimmt. Damit ist das Vorhaben auch mit dem Landesentwicklungsplan (LEP HR) vereinbar.

Innerhalb des SO EZH sind zudem Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, gemäß [§ 13 BauNVO](#) allgemein zulässig.

Im Rahmen der für die SO-Gebiete definierten Zweckbestimmungen können also einzelne Büros bzw. Praxen z. B. für Humanmediziner, für Tierärzte, für Physiotherapeuten, für Masseur, für Krankengymnasten, für Heilpraktiker oder ähnliche im Gebiet untergebracht werden. Sie können auf Grund der Zweckbestimmung das Baugebiet nicht dominieren.

Innerhalb der festgesetzten **Kerngebiete (MK1-MK2)** sind gemäß [§ 7 Abs. 2 BauNVO](#)

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Wohnungen für betriebsangehöriges Personal

allgemein zulässig.

Die Festsetzung orientiert sich an der typischen Nutzungsmischung eines Kerngebiets und ermöglicht damit eine urbane Nutzungsmischung.

Räume für freiberuflich Tätige und ähnliche gewerbliche Nutzungen sind gemäß [§ 13 BauNVO](#) allgemein zulässig.

Diese Nutzung ist mit den übrigen zulässigen gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen vereinbar und unterstützt die urbane Mischung an dem Standort.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß [§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO](#) unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß [§ 7 Abs. 3 BauNVO](#) sind gemäß [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO](#) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss dient der städtebaulichen Steuerung und soll verhindern, dass durch Sondernutzungen oder nicht integrierbare Vorhaben die Gebietsstruktur gestört wird.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind gemäß [§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO](#) im **MK1** allgemein zulässig, soweit sie den Charakter eines Kerngebiets nicht beeinträchtigen. Die Nutzung von Anlagen zu gesundheitlichen Zwecken umfasst betreuungsorientierte Unterkünfte mit Serviceleistungen.

Mit der Möglichkeit zur Umsetzung vielfältiger Versorgungsformen wird dem demografischen Wandel Rechnung getragen, ohne den primär urbanen Charakter des Kerngebiets zu beeinträchtigen.

In **MK1** sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß [§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO](#) nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Durch die Beschränkung der zulässigen gesundheitlichen Nutzungen auf die Obergeschosse wird sichergestellt, dass diese gegenüber den Immissionen des angrenzenden Sondergebietes räumlich abgesetzt und besser geschützt sind.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im **SO EZH** ist gemäß [§ 17 BauNVO](#) eine GRZ von 1,0 als Obergrenze festgesetzt. In den **MK1-2** ist gemäß [§ 17 BauNVO](#) eine GRZ von 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich an der bereits bestehenden baulichen Nutzung und den vorhandenen versiegelten Flächen im Plangebiet. Aufgrund der altlastenverdächtigen Flächen im Bereich des Geltungsbereichs ist eine Entsiegelung mit erhöhtem Aufwand und Gefahren für das Schutzgut Boden und Grundwasser verbunden. Durch die Anpassung wird eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ermöglicht, ohne zusätzliche Eingriffe in den belasteten Untergrund oder in die Schutzgüter Boden und Wasser vorzunehmen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß [§ 16 BauNVO](#) im **SO EZH** und **MK2** auf 2 und im **MK1** auf 3 begrenzt.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Baugebieten **SO EZH** und **MK1** auf 12 m und in **MK2** auf 6 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Abluftkamine und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Für die Baugebiete werden folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt:

SO EZH - 34,90 m über NHN MK1 - 34,75 m über NHN MK2 - 34,70 m über NHN.

Die Begrenzung der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und unterstützt das städtebauliche Ziel, das Nahversorgungszentrum behutsam und maßstäblich in die vorhandene Ortsstruktur einzufügen. Mit der Herabsetzung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins in **MK2** erfolgt eine Staffelung der Höhenwahrnehmung. Dadurch wird eine funktionale und gestalterische Integration des Vorhabens in das Ortsbild Damsdorf gewährleistet.

6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Für die Baugebiete SO EZH, MK1 und MK2 wird gemäß [§ 22 Abs. 4 BauNVO](#) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50 m ist zulässig; Grenzabstände können beidseitig entfallen.

Die vorhandenen und geplanten Gebäude lassen sich keiner der klassischen Bauweisen nach [§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO](#) eindeutig zuordnen. Eine abweichende Bauweise ist daher erforderlich, um die baulichen Gegebenheiten flexibel aufnehmen zu können. Die Möglichkeit, Grenzabstände entfallen zu lassen und Gebäudelängen über 50 m zuzulassen, trägt der geplanten Nutzung und baulichen Struktur Rechnung.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus ist gemäß [§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO](#) zulässig.

Die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile ermöglicht eine differenzierte architektonische Gestaltung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Wege-, Verkehrs-, Grün- und Stellflächen ist über Sickerschächte mit vorgeschalteten Reinigungsanlagen in das Grundwasser einzuleiten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung über Reinigungs- und Sickerschächte dient dem Schutz des Grundwassers und entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen.

6.4. Maßnahmen zum Schallschutz

6.4.1. Schallschutzwand

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 2,0 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10kg/m² [DIN ISO 9613-2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720-1] aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene

Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen. Die bestehende Schallschutzwand (24cm dicke Betonkonstruktion, 2,5 m hoch) ist zu erhalten.

Durch die Lärmbelastung ausgehend vom Verkehr- und Gewerbelärm wurden die Ein- und Auswirkungen des Lärms auf dem Plangebiet in einer Schallimmissionsprognose geprüft. Teilweise kam es zu Überschreitungen der Orientierungswerte, weshalb oben genannte Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

6.4.2. Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	in dB(A)
I	55	
II	60	
III	65	
IV	70	
V	75	
VI	80	

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB(A) [DIN 18005 Bbl- 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Einrichtung

vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die Regelungen basieren auf den Erkenntnissen der Schallimmissionsprognose. Sie gewährleisten einen wirksamen Schutz der Gesundheit und Wohnqualität. Die Möglichkeit zur Abweichung trägt dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung, da bei nachweislich geringerer Lärmbelastung durch bauliche Abschirmungen wie Schallschutzwände oder Nebengebäude überdimensionierte Maßnahmen vermieden werden können.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Zuge der Bauarbeiten, spätestens jedoch binnen drei Monaten nach Baufertigstellung der baulichen Anlagen sind im SO EZH, MK1 und MK2 unter Aufsicht einer fachkundigen Person:

6.5.1. Mauerseglerkästen (M1)

im Dach- bzw. Außenwandbereich des Einkaufsmarktes zehn Mauerseglerkästen (oder adäquate Zahl an Mehrfachkästen) in geeigneter Höhe und mit freiem Anflug an geeigneter Stelle einzubauen bzw. zu integrieren.

6.5.2. Fledermauskästen (M2)

im Dach- bzw. am Außenwandbereich des Einkaufsmarktes fünf Fledermauskästen an geeigneter Stelle und mit freiem Anflug einzubauen bzw. zu integrieren (z.B. Fa. Schwegler Modell 1FR, 2FR, 1FTH oder 2FTH).

6.5.3. Nistmöglichkeiten für Kleinvögel (M3)

an den Gebäuden auf dem Grundstück an geeigneten Stellen fünf Nist- oder Halbhöhlen für Kleinvögel fachgerecht anzubringen (z.B. Fa. Schwegler Modell 1B, 2M, 3S, 2H).

6.5.4. Naturschutzfachliche Baubegleitung (V CEF 1)

Um Verletzungen oder Tötungen der während der Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, bzw. das Risiko hierfür zu minimieren, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung

erforderlich. Deren Aufgabe ist es im regelmäßigen Turnus die Baustelle nach Neuansiedlungen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren und ggf. Maßnahmen zum Schutz der temporären Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzuleiten.

Durch die regelmäßige Kontrolle der Baustelle können Neuansiedlungen geschützter Arten frühzeitig erkannt und entsprechende Schutzmaßnahmen eingeleitet werden. Dies ist insbesondere bei Gebäuden mit potenziellen Quartieren für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten zu vermeiden.

6.6. Sortimentsliste

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.23	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Droge- riartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgerä- te für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Ge- schenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen- erde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeit- boote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büroze- cke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
2.	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen

50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

Tabelle 2: Sortimentsliste der Gemeinde Kloster Lehnin (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept)

6.7. Hinweise

6.7.1. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen ([§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG](#)).

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß [§ 11 Abs. 3 BbgDSchG](#) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen ([§ 11 Abs. 4 BbgDSchG](#)).

6.7.2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach [§ 3 Abs. 1 Nr. 1](#) der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von

Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß [§ 2](#) der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6.7.3. Naturschutz

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des [§ 44 BNatSchG](#) fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Die Rückbaumaßnahmen sollten vor dem 01.03. erfolgen, um keine Brutvögel oder Fledermäuse in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu töten oder zu verletzen. Ist dies nicht realisierbar, müssen jene Gebäudeteile, die während der Fortpflanzungsperiode vom 01.03. bis 30.09. rückgebaut werden, sowie von einer fachkundigen Person kontrolliert und freigegeben werden. Dies erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (siehe V CEF 1).

Sollten sich vor oder während der weiteren Abriss-, Bau- und sonstigen Arbeiten Hinweise auf Fortpflanzungs-/Ruhestätten oder ortsgebundene Individuen von geschützten Arten (Vögeln, Fledermäusen, Hornissennester, o.Ä.) ergeben, die die Arbeiten behindern oder durch die Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, sind diese Arbeiten umgehend einzustellen und die Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung von Schutzmaßnahmen sofort zu informieren. Eine eingehende Inaugenscheinnahme des Arbeitsbereiches ist jeweils vor Arbeitsbeginn durchzuführen.

Zur Verhinderung der Einschränkung der Bestandsentwicklung vorkommender Arten in angrenzenden Frei- und Waldflächen sind Platz- und Wegbeleuchtungen sowie Beleuchtungen in ihrer Anzahl und Helligkeit auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es ist für ausreichende Abschirmung zu sorgen, damit Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermieden werden.

6.7.4. Altlasten

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist mit belastetem Boden oder Altlastenresten zu rechnen. Die Flurstücke 205 und 206, Flur 6 der Gemarkung Damsdorf sind im Altlastenkataster des LK Potsdam-Mittelmark als Teil der Altlastverdächtigen Fläche – Altlaststandort KfL Damsdorf Tankstelle / Öllager / Werkstatt / Heizwerk (Registrierung 317690259) -

eingetragen. Bekannte Einsatzstoffe waren Vergaserkraftstoffe, Betriebs-/ Hydraulik- und Schmieröle. Es handelt sich um einen Altlastenverdachtsstandort mit möglicher Belastung des Bodens und ggf. des Grundwassers infolge der früheren Nutzung. Maßnahmen, die eine Freilegung, Umverlagerung oder Entsiegelung der betroffenen Flächen beinhalten, sind daher mit der zuständigen Bodenschutz- bzw. Umweltbehörde abzustimmen.

Vor Eingriffen in den Untergrund ist eine orientierende Untersuchung zur Gefährdung von Boden und Grundwasser durchzuführen. Kontaminierte Böden dürfen nur unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben bewegt oder ausgebaut werden. Hinweise auf Bodenveränderungen (z. B. Geruch, Verfärbung, Altölreste) sind umgehend der zuständigen Behörde zu melden.

6.7.5. Telekommunikationsleitungen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsleitungen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der Leitungen Auskunft bei der Telekom geben lassen. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die vorliegenden Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen, farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, sodass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB

Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Wenn der Abstand unterschritten wird, dürfen ausschließlich flach wurzelnde Bäume gepflanzt werden. Es muss dabei sichergestellt werden, dass bei der Herstellung der Pflanzgrube ein senkrechter Abstand von mindestens 0,3 m zwischen der Grubensohle und der Oberkante der Leitungen sowie Kabel eingehalten wird. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

7. ASB

Für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“ wurde ein Artenschutzfachbeitrag von *böhler & naumann Landschaftsplanung GmbH* erarbeitet. Die Erkenntnisse dieses Gutachtens gelten auch für die 1. Änderung des o. g. B-Plans.

Durch die geplante Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude werden (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebewohnenden Brutvögeln und Fledermäusen zerstört. Jedoch sind insbesondere bei den Fledermäusen potenziell höchstens Einzeltiere in temporären Sommerquartieren (keine Wochenstuben) betroffen. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen durch die Baumaßnahme minimiert bzw. vermieden, sodass die Tatbestände nach [§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG](#) als nicht einschlägig zu bewerten sind. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Negative Auswirkungen auf die lokale Population der betreffenden Brutvögel und Fledermäuse sind und Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach [§ 45 Abs. 7 Pkt. 5 BNatSchG](#) ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche unüberwindbare Hindernisse stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die in der Baugenehmigung für einen Teil der Verkaufsfläche genannten Auflagen für den Artenschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

8. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“ der Gemeinde Kloster Lehnin wird im beschleunigten Verfahren gemäß [§ 13 BauGB](#) durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Durch den B-Plan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach [Anlage 1](#) nach dem [Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung](#) oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach [§ 50 Satz 1](#) des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren nach [§ 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB](#) kann die Gemeinde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange absehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des B-Plans zum Nahversorgungszentrum im Ortsteil Damsdorf werden umweltschädliche Auswirkungen reduziert und die wohnortnahe Versorgung im Gemeindegebiet auch infrastrukturell verbessert. Die Lebensqualität der örtlichen Bevölkerung wird gestärkt und ein weiterer Abfluss der Kaufkraft in umliegende Städte wird weiterhin reduziert.

Der derzeitige Zustand des Plangebiets ist durch die überwiegende Nutzung des neuen Einzelhandels und der bestehenden großflächigen Versiegelung geprägt. Die Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz ist bereits erfolgt und hat zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes beigetragen, die von der L86 aus sehr gut erkennbar ist. Die Umnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes mit den versiegelten Flächen trägt zur Ressourcenschonung bei und ermöglicht eine sinnvolle und nachhaltige Nachnutzung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Auch unter dem Aspekt der Einsparung sogenannter grauer Energie (vermeidbare CO₂-Emissionen durch Neubau auf bisher ungenutzten Flächen) ist die vorgesehene Entwicklung städtebaulich und klimapolitisch positiv zu bewerten.

Durch Lärmschutzwände sowie die Verortung der Lieferzone an der Alten Berliner Straße südwestlich der Einzelhandelseinrichtung sind keine hohen Belastungen für umliegende sensible Nutzungen vorhanden.

Durch den zusätzlichen Verkehr im Zusammenhang mit der neuen Nutzung sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima und Lärm nicht vollständig auszuschließen. Zur Bewertung und Steuerung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Verkehrskonzept erstellt. Es bildet die Grundlage für die Erschließungsgestaltung und zeigt Maßnahmen zur Verkehrslenkung, Flächenorganisation und Minderung möglicher Beeinträchtigungen auf. In Verbindung mit den Auflagen zum Schallschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und angrenzende sensible Nutzungen zu erwarten.

9. Flächenbilanz und Kosten

	Fläche [in m ²]	Anteil [in %]
SO EZH	7.828,9	53,7
MK1	2.972,7	20,4
MK2	1.195,2	8,3
Verkehrsfläche	2.570,0	17,6
Gesamt	14.566,8	100

Sämtliche Planungsleistungen werden vom privaten Investor finanziert und belasten den Haushalt der Gemeinde Kloster Lehnin nicht.

10. Rechtsgrundlagen/Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 28.04.2019 mit Rechtskraft 01.07.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)

Konzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche nach LEP HR + Prüfung geplanter Einzelhandelsentwicklungen in der Gemeinde Kloster Lehnin, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 10.10.2022

11. Anlagen

- Immissionsschutzgutachten (Stand 02/2024)
- Artenschutzfachbeitrag (Stand 02/2024)