

# Gemeinde Großbeeren



## Begründung zum Bebauungsplan

### „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“

#### Entwurf

Stand: 11. September 2024

#### **PFE - Büro für Stadtplanung**

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | [info@pfe-berlin.de](mailto:info@pfe-berlin.de)



#### **Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA**

Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin | [info@buero-wallmann.de](mailto:info@buero-wallmann.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>I. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>6</b>
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
<b>II. AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>9</b>
1. Stadträumliche Einbindung.....	9
2. Bebauung und Nutzung.....	10
3. Erschließung.....	11
3.1 Motorisierter Individualverkehr.....	11
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
3.3 Rad- und Fußverkehr.....	11
4. Technische Ver- und Entsorgung.....	12
5. Natur, Landschaft und Umwelt.....	12
6. Boden.....	12
7. Wasser.....	13
8. Denkmalschutz.....	13
9. Eigentumsverhältnisse.....	13
<b>III. PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>14</b>
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	14
2. Bebauungspläne in der Umgebung.....	14
3. Landes- und Regionalplanung.....	14
3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007.....	14
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	15
3.3 Regionalplanung.....	16
4. Flächennutzungsplan.....	17
5. Landschaftsplanung.....	18
5.1 Landschaftsrahmenplan.....	18
5.2 Landschaftsplan Gemeinde Großbeeren.....	18
6. Fachplanungen der Gemeinde und Sonstige Planungen.....	18
6.1 Wohnungsentwicklungsplan.....	18
6.2 Integriertes Sportentwicklungskonzept für die Gemeinde Großbeeren.....	19
6.3 Verkehrsentwicklungskonzept Gemeinde Großbeeren.....	20
6.4 Schulentwicklungsplan Landkreis Teltow-Fläming.....	22
6.5 Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung im Landkreis Teltow-Fläming.....	23
6.6 Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Großbeeren.....	23
7. Grunddienstbarkeiten und Baulasten.....	27

<b>IV. PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>28</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung.....	28
<b>V. PLANINHALT .....</b>	<b>32</b>
1. Nutzung der Baugrundstücke.....	32
1.1 Art der Nutzung .....	32
1.2 Maß der Nutzung.....	34
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	37
2. Verkehrsflächen.....	39
2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	39
2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	39
2.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	40
3. Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen.....	40
4. Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	42
5. Immissionsschutz .....	44
6. Klimaschutz.....	46
7. Nachrichtliche Übernahme .....	46
8. Flächenbilanz.....	47
<b>VI. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>48</b>
1. Einleitung.....	48
1.1 Räumlicher Untersuchungsumfang.....	48
2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	48
3. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens .....	50
3.1 Standort.....	50
3.2 Geplante Festsetzungen.....	50
3.3 Bedarf an Grund und Boden.....	52
4. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung	52
4.1 Bauplanungsrecht.....	52
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege .....	53
4.3 Eingriffsregelung.....	53
4.4 Artenschutz .....	53
4.5 Biotopschutz.....	54
4.6 Alleenschutz .....	54
4.7 Baumschutz .....	54
4.8 Bodenschutz .....	55
4.9 Immissionsschutz .....	55
4.10 Wasserrecht .....	55

4.11	Umgang mit Niederschlagswasser .....	56
4.12	Landschaftsprogramm Brandenburg.....	56
4.13	Landschaftsrahmenplan .....	56
4.14	Landschaftsplan.....	57
4.15	Flächennutzungsplan.....	57
5.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	58
5.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	58
5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 73	
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	73
5.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	87
5.5	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	90
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	93
5.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	93
6.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	98
7.	Zusätzliche Angaben.....	98
7.1	Beschreibung der technischen Verfahren .....	98
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	100
<b>VII.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>107</b>
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	107
2.	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	107
3.	Verkehr .....	107
4.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	108
5.	Immissionsschutz .....	108
5.1	Verkehrsemissionen .....	109
5.2	Anlagengeräusche .....	109
6.	Bodenordnende Maßnahmen .....	111
7.	Kosten und Finanzierung.....	111
<b>VIII.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>112</b>
1.	Aufstellungsbeschluss .....	112
2.	Landesplanerische Stellungnahme.....	112
3.	Beschluss zum Vorentwurf.....	112
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	112
5.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden .....	112

6.	Überarbeitung des Vorentwurfs .....	113
<b>IX.</b>	<b>RECHTGRUNDLAGEN.....</b>	<b>116</b>
<b>X.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>117</b>
1.	Textliche Festsetzungen .....	117
2.	Nachrichtliche Übernahmen .....	120
3.	Pflanzlisten .....	120
3.1	Pflanzlisten Bäume .....	120
3.2	Pflanzliste Sträucher.....	121

# I. EINFÜHRUNG

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

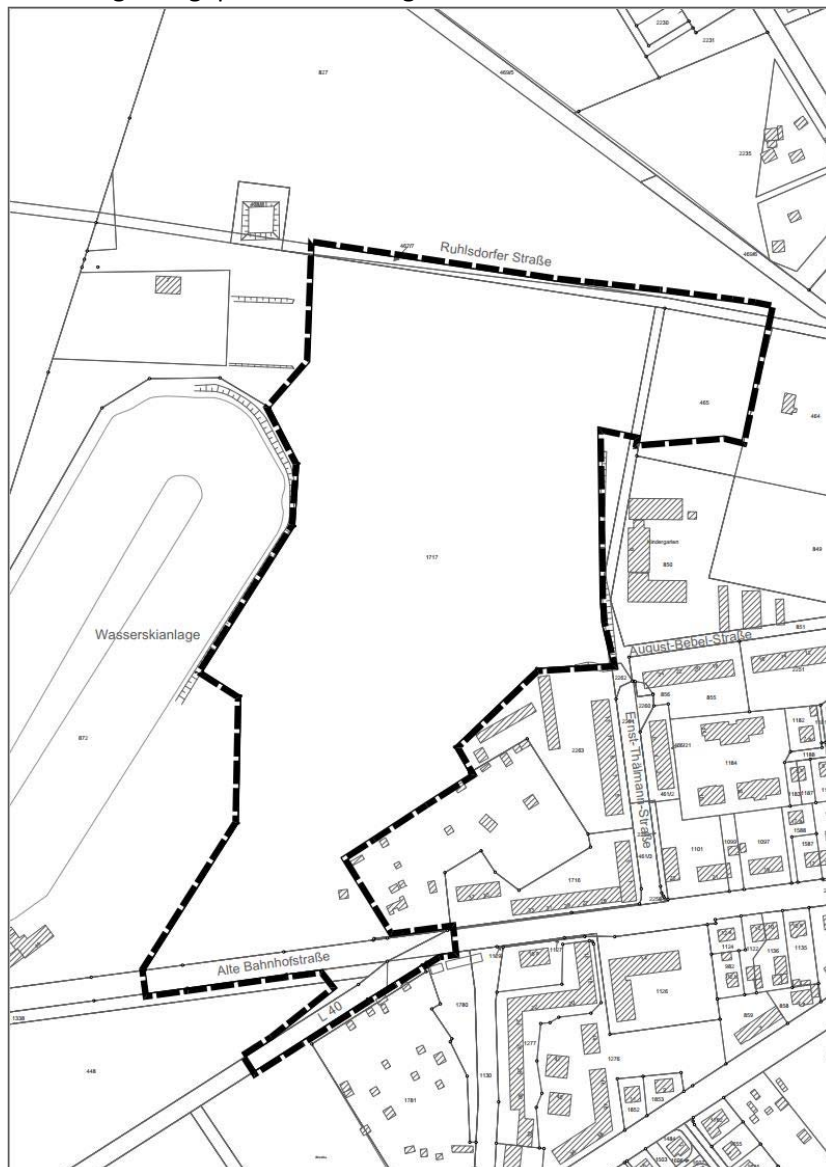
Das Plangebiet liegt im Westen des Siedlungskerns Großbeeren der gleichnamigen Gemeinde und östlich der Bundesstraße 101.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9 ha (89.919 m<sup>2</sup>) zwischen der Ruhlsdorfer Straße im Norden, der Ernst-Thälmann-Straße im Osten, der (Alten) Bahnhofstraße und der Landesstraße L 40 im Süden und der Wasserskianlage im Westen.

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch in Abbildung 1 dargestellt und umfasst nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Großbeeren ganz oder teilweise (tlw.):

Flur 2, Flurstücke: 465 (tlw.), 448 (tlw.), 467/7 (tlw.), 827 (tlw.), 851 (tlw.), 1338 (tlw.), 1348 (tlw.), 1366 (tlw.), 1717 (tlw.) und 2254 (tlw.).

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE - Büro für Stadtplanung

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Großbeeren leben 9.704 Bürger (Stand 31.01.2024)<sup>1</sup>. Insgesamt weist die Gemeinde Großbeeren im interkommunalen Vergleich im Land Brandenburg ein sehr starkes Bevölkerungswachstum auf. Zwischen 2010 und 2020 ist die Bevölkerungszahl um 23 % gestiegen.

Des Weiteren ist der Altersdurchschnitt im Vergleich zum Land Brandenburg und dem Landkreis Teltow-Fläming wesentlich niedriger. Der Anteil der 20- bis 65-jährigen Bevölkerung liegt deutlich über dem bundeslandweiten Durchschnitt. Gleichzeitig bilden die Senioren lediglich 15 % der Bevölkerung. Die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 (Basisjahr 2019) ergibt in der mittleren Variante eine weiterhin stark ansteigende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Großbeeren<sup>2</sup>. Es wird davon ausgegangen, dass mit der anhaltenden Zuwanderung von Familien die Zahl der Kinder und Jugendlichen weiter leicht steigen wird. Gleichzeitig wird jedoch angenommen, dass auch der Anteil der über 65-Jährigen bis 2030, von einem niedrigen Niveau ausgehend, deutlich ansteigen wird. Somit wird das in Großbeeren bislang noch schwach ausgeprägte Phänomen der demografischen Alterung deutlich an Bedeutung gewinnen.<sup>3</sup>

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der zukünftigen demografischen Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung sieht sich die Gemeinde mit einem steigenden Infrastrukturbedarf konfrontiert. Einhergehend mit der prosperierenden Bevölkerungsentwicklung steigt insbesondere der Bedarf an Schul-, Hort- und Kindertagesstättenplätzen. Einen weiteren Schwerpunkt stellt der Bereich des Breiten-, Freizeit- und Gesundheitssports dar. Großbeeren ist eine sportbewegte Gemeinde. Das bringt die Vielfalt der Sportarten, die Mitgliederstärke und das Engagement in den organisierten Vereinen deutlich zum Ausdruck.

Im Rahmen der Erarbeitung des Sportentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Großbeeren wurde eine kooperative Workshop-Phase zur Ermittlung der unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen und Bedarfe der beteiligten Akteure durchgeführt. Im Zuge dessen wurde deutlich, dass zukünftige Entwicklungspotenziale sowohl für die Sportentwicklung als auch für die soziale Infrastruktur auf dem neu geplanten „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus“ gesehen werden.

Der neue Campus kann somit zukünftige Bedarfe im Schulbereich ebenso abdecken wie die künftigen Bedürfnisse der Sportvereine und des vereinsungebundenen Freizeitsportes. Aus dem Sportentwicklungskonzept geht ebenso hervor, dass zur adäquaten Abdeckung der zukünftigen Bedarfe für den Schul- und Vereinssport der Neubau einer Zwei- bis Dreifeldsporthalle sowie einer ungedeckten Sportanlage empfohlen wird. Zudem wird die Schaffung von zeitgemäßen und öffentlich zugänglichen Freizeitsportangeboten, ohne Angliederung an Vereine oder Gemeinbedarfseinrichtungen, angestrebt. Die Sportmöglichkeiten sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Die Errichtung eines Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße bietet die Chance, zukünftig als dritter räumlicher Kristallisationspunkt des Sports Wirkungskraft auch über das Gemein-

---

<sup>1</sup> Gemeinde Großbeeren: Amtsblatt der Gemeinde Großbeeren vom 22.02.2024 (Nr. 2), [https://www.grossbeeren.de/eigene\\_dateien/aktuelles/2024/januar/grobe2408\\_amt.pdf](https://www.grossbeeren.de/eigene_dateien/aktuelles/2024/januar/grobe2408_amt.pdf), o.J.]

<sup>2</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, Hoppegarten 2021

<sup>3</sup> Institut für kommunale Sportentwicklungsplanung an der Fachhochschule für Sport und Management Potsdam. Partnerschaftsgesellschaft Prof. Dr. Rode/Prof. Dr. Barsuhn/Dipl.-Ing. Ahner (2022): Integriertes Sportentwicklungskonzept für die Gemeinde Großbeeren, Großbeeren, S. 12 ff.

degebiet hinaus zu entfalten. Das Areal zwischen der Wasserskianlage und der Ortsmitte birgt als zentrales Gebiet bedeutende Entwicklungspotenziale. Durch die Planung einer Multifunktionshalle und einem Multifunktionssportplatz können sowohl die schulischen als auch die vereinsorientierten und freizeitsportlichen Bedarfe gedeckt werden. Gleichzeitig bieten sie Platzkapazitäten um für die ansässigen Vereine (z.B. Hockeyverein, Judoclub) Räumlichkeiten für einen erweiterten Sportbetrieb und das Sozialleben der Vereine zu schaffen.

Der steigende Infrastrukturbedarf hinsichtlich der Schulplätze soll durch einen ergänzenden Schulstandort der Otfried-Preußler-Schule auf dem geplanten Campus gedeckt werden. Die freiwerdenden Räume am heutigen Standort der Otfried-Preußler-Schule sollen für dringend benötigte Horträume genutzt werden. Des Weiteren soll eine Festwiese für größere Veranstaltungen, wie beispielsweise das jährliche Siegesfest in Gedenken an die Schlacht bei Großbeeren im Jahre 1813, entstehen.

Ergänzend soll ein Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmittelmarkt und einem angrenzenden Drogeriemarkt zur Qualifizierung der Standortqualität, zur Stärkung der Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt und zur Ergänzung des Gewerbeprofils der Gemeinde angesiedelt werden.

Neben der Sicherung des neuen Schulstandortes, des Einzelhandels, der Festwiese und des vereinsgebundenen Freizeitsportes ist es für das Areal besonders bedeutsam, ebenfalls den vereinsungebundenen Freizeitsport mit zielgruppenspezifischen Angeboten (bspw. Trimm-Dich-Pfad, Outdoor-Fitness) zu stärken. Insbesondere Angebote für Kinder und Jugendliche sollen mit einem besonderen Standortprofil im öffentlichen Raum qualifiziert und attraktiv gestaltet werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport-, Spiel- und kulturelle Einrichtungen sowie Einzelhandel auf dem heute im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindlichen Areal.



## II. AUSGANGSSITUATION

### 1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Großbeeren liegt unmittelbar südlich der Metropole Berlin im Norden des Landkreises Teltow-Fläming. Sie wird im Osten von der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, im Süden von der Stadt Ludwigsfelde und im Westen von der Stadt Teltow und der Gemeinde Stahnsdorf begrenzt. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Berliner Bezirke Steglitz-Zehlendorf (Ortsteil Lichterfelde) und Tempelhof-Schöneberg (Ortsteil Marienfelde). Die Gemeinde Großbeeren besteht aus den Ortsteilen Diedersdorf, Heinersdorf und Kleinbeeren sowie den bewohnten Gemeindeteilen Neubeeren, Birkenhain, Birkholz und Friederikenhof. Der Ortsteil Großbeeren bildet das Zentrum der Gemeinde. Hier leben ca. zwei Drittel der Gesamtbevölkerung der Gemeinde.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Orthophoto, LGB; Bearbeitung PFE – Büro für Stadtplanung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Großbeeren zwischen der Wasserskianlage im Westen und dem historischen Siedlungskern von Großbeeren im Osten. Westlich der Wasserskianlage verläuft die Bundesstraße 101, die das Wohnsiedlungsgebiet Großbeeren von den östlich liegenden Gewerbegebieten und dem Bahnhof trennt. Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich von Norden nach Süden der Evangelische Gemeindefriedhof Großbeeren, die DRK Kneipp-Kindertagesstätte „Löwenzahn“, zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und eine Kleingartenanlage mit dazugehöriger Stellplatzanlage. Der zentrale Bereich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie zum Rathaus Großbeeren und somit im zentralen Siedlungsgefüge.

Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Ruhlsdorfer Straße. Nördlich davon befindet sich die denkmalgeschützte Bülow-Pyramide mit angrenzenden Freiraumstrukturen. Zwischen der Wasserkianlage und der Bülow-Pyramide liegt die Anlage des Tennisvereins TC Rot Weiß Großbeeren mit sechs Spielfeldern und einem Vereinshaus. Im Süden grenzt das Plangebiet an die (Alte) Bahnhofstraße und die Landesstraße L 40. Zwischen den Verkehrsflächen befinden sich ehemalige Rieselfelder.

## 2. Bebauung und Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine unbebaute Wiese. Im Osten verläuft ein unbefestigter und nicht befahrbarer Weg der als Spazierverbindung zwischen der Ruhlsdorfer- und Bahnhofstraße genutzt wird. Insbesondere der nördliche Teil des Plangebietes wird gemeinsam mit den nördlich der Ruhlsdorfer Straße liegenden Flächen jährlich als Festwiese für das traditionelle Siegesfest genutzt.

Abbildung 3: Unbefestigter Weg östliches Plangebiet



Quelle: Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

Abbildung 4: Blick über das Plangebiet nach Nordwesten



Quelle: Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

### 3. Erschließung

#### 3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist im Norden über die Ruhlsdorfer Straße und im Süden über die Bahnhofstraße und die L 40 erschlossen. Die (Alte) Bahnhofstraße und die Ruhlsdorfer Straße bilden im Westen eine Sackgasse und gehen dort in unbefestigte Wege über. Die Ruhlsdorfer Straße verfügt über eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m. Im Abschnitt zwischen dem Plangebiet und der Dorfaue besteht die Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft von der Ruhlsdorfer Straße eine unbefestigte Wegeverbindung die aktuell von einzelnen Eltern genutzt wird, die ihre Kinder in die Kita „Löwenzahn“ in der Ernst-Thälmann-Straße bringen. Im Osten mündet die Ruhlsdorfer Straße in die Dorfaue (Kreisstraße K 7241) über die Richtung Norden eine Anbindung an die Bundesstraße 101 und Landesstraße L 76 besteht. Nach Osten besteht über die L 76 eine Anbindung an die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und den Flughafen Berlin Brandenburg.

Im südlichen Plangebiet erfolgt über die (Alte) Bahnhofstraße eine Anbindung an die Landesstraße L 40. Über diese besteht Richtung Westen eine Verbindung nach Potsdam und ein weiterer Anschluss an die B 101 in Richtung Süden. Im Osten mündet die Bahnhofstraße in die Dorfaue, die Richtung Norden durch die Ortslage Großbeeren und Richtung Süden nach Genshagen führt. Weiter nach Osten besteht eine Verbindung nach Diedersdorf. Die (Alte) Bahnhofstraße und die L 40 haben eine Fahrbahnbreite von ca. 6 m. Die Fahrbahndecke der (Alten) Bahnhofstraße ist im Verlauf in einem ausbeserungswürdigen Zustand.

Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Bundesstraße 101. Ihr Ausgangspunkt befindet sich im Ortsteil Mariendorf des Berliner Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Richtung Süden verläuft die B 101 über eine Anschlussstelle an den Berliner Autobahnring A 10 über Ludwigsfelde und Luckenwalde durch Brandenburg und hat ihren Endpunkt in der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in Sachsen. Von der L 40 ist nur die Zufahrt Richtung Süden möglich. Richtung Berlin muss zunächst die westlich begleitende Märkische Allee genutzt werden.

#### 3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich in etwa 300 m fußläufiger Entfernung vom zentralen Plangebiet die Bushaltestelle „Bahnhofstraße“. Hier verkehren die Buslinien 600 (S Waßmannsdorf <> S Teltow Stadt), 703 (Neubeeren <> Ludwigsfelde), 710 (Ludwigsfelde <> S Buckower Chaussee) und 711 (Großbeeren <> s Buckower Chaussee). In etwa 650 m fußläufiger Entfernung östlich vom zentralen Plangebiet liegt an der Dorfaue die Bushaltestelle „Denkmal“. Hier verkehrt zusätzlich zu den genannten Buslinien an der Station Bahnhofstraße die Linie 704 (S Blankenfelde <> S Teltow Stadt).

Südwestlich des Plangebietes in etwa 1,5 km fußläufiger Entfernung vom zentralen Plangebiet ist der Regionalbahnhof Großbeeren. Die Regionalbahn RE 3 (Berlin Hauptbahnhof <> Jüterbog <> Lutherstadt Wittenberge) bedient den Bahnhof tagsüber im Stundentakt. Ergänzt wird das Angebot durch einzelne Halte der Regionalbahn RE 4 (Berlin Hauptbahnhof <> Jüterbog <> Falkenberg).

#### 3.3 Rad- und Fußverkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich aufgrund der bisherigen Nutzung keine ausgebauten Radverkehrsanlagen.

Die im nördlichen Plangebiet verlaufende Ruhlsdorfer Straße und die im Süden liegende L 40 verfügen über keinen separaten Gehweg.

Die (Alte) Bahnhofstraße (ab dem Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ L 40) dient als Rad- und Fußwegeverbindung zum Bahnhof Großbeeren.

Der separate Geh- und Radweg der Bahnhofstraße endet auf Höhe der bestehenden privaten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf der südlichen Seite reicht dieser von der Dorfaue bis zur letzten Wohnbebauung auf Höhe der Bahnhofstraße 16a. Die östlich an das Plangebiet grenzende Ernst-Thälmann-Straße verfügt stellenweise über einen separaten Gehweg. Zwischen der Ruhlsdorfer Straße und der (Alten) Bahnhofstraße befindet sich eine unbefestigte Wegeverbindung die sich im nördlichen Abschnitt zur Ruhlsdorfer Straße gabelt.

#### **4. Technische Ver- und Entsorgung**

##### Schmutz-, Regen- und Frischwasser

Das Plangebiet ist aktuell nicht an die Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Der Wasserver- und Abwasserentsorgungs- Zweckverband - Region Ludwigsfelde - (WARL) kann grundsätzlich die Wasserver- und Abwasserentsorgung für das Plangebiet sicherstellen. Die entsprechenden Anbindungen an die öffentlichen Anlagen, die mögliche innere Erschließung und ggf. notwendige Kapazitätserweiterungen der öffentlichen Anlagen werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WARL geschlossen.

##### Strom

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der E.DIS Netz GmbH.

##### Gas

Innerhalb des südlichen Plangebietes im Straßenraum der (Alten) Bahnhofstraße befinden sich Gasleitungen im Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar. Südlich des Plangebietes befindet sich drüber hinaus eine Gasleitung im Leitungsabschnitt > 4 bar. Diese verläuft weiter nach Süden und kreuzt die L 40.

##### Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich in der Bahnhofstraße Telekommunikationsleitungen. Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleistungen ist grundsätzlich möglich.

Die Belange der Leitungsträger im Zusammenhang mit der technischen Erschließung des Plangebietes werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Zuge dessen erfolgt eine erneute Abfrage der genauen Lage der vorhandenen Leitungen.

#### **5. Natur, Landschaft und Umwelt**

Die Darstellungen der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

#### **6. Boden**

Die Darstellungen zum Schutzgut Boden erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

## 7. Wasser

Die Darstellungen zum Schutzgut Wasser erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

## 8. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt nördlich der (Alten) Bahnhofstraße vollumfänglich innerhalb der als Bodendenkmal ausgewiesenen Fläche „Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Schlachtfeld Neuzeit“ mit der Bodendenkmalnummer 130440. Dieses Bodendenkmal umfasst den Austragungsort der Schlacht der napoleonischen Kriege am 23. August 1813.

Nördlich des Plangebietes an der Ruhlsdorfer Straße steht die als Baudenkmal verzeichnete Bülowpyramide. Es handelt sich hierbei um ein Denkmal in Erinnerung an die Schlacht bei Großbeeren gegen die napoleonischen Truppen am 23. August 1813.

Des Weiteren befindet sich an der Ruhlsdorfer Straße nordöstlich des Plangebietes die als Baudenkmal eingetragene Gedenkstätte für die Opfer des Faschismus. Es handelt sich um einen Ehrenhain der Vereinigung der Verfolgten des Naziregimes für 1197 Zwangsarbeiter verschiedener Nationen.

Ein weiteres Baudenkmal liegt in der Ruhlsdorfer Straße 4 nordöstlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Landarbeiter-Wohnhaus.

Südlich der L 40 befindet sich die denkmalgeschützte Rieselfeldanlage bestehend aus Klärbecken, Standrohr, zwei Absetzbecken, Schlägen und einzelnen Tafeln, Bewässerungsgräben, Nachklärteich, Gehölzbestand entlang der Erschließungswege, Bewässerungsbecken, Standrohr sowie Klär- und Absetzbecken.

## 9. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus dem Flurstück 1717 (tlw.) der Flur 2, Gemarkung Großbeeren. Dieses Flurstück ist im Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH.

Die Flurstücke der angrenzenden Verkehrsflächen und das Flurstück 465 (tlw.) der Flur 2, Gemarkung Großbeeren im nordöstlichen Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Großbeeren.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Abschnitte der Flurstücke 1366 (tlw.) und 2254 (tlw.) befinden sich im Eigentum des Landes Brandenburg (Landesstraßenverwaltung).

Im Folgenden werden die Flurstücke nach den Eigentümern benannt:

	<b>Flur 2, Gemarkung Großbeeren</b>
Berliner Stadtgüter GmbH	448, 827, 1717
Gemeinde Großbeeren	465, 467/7, 851, 1338, 1348
Land Brandenburg Landesstraßenverwaltung	1366, 2254

### **III. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeinde Großbeeren hat mit der am 13.09.2016 rechtskräftigen Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche festgelegt. Gemäß Klarstellungssatzung ist der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen. Die geplante Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen, Sport- und Spielanlagen und einem Sondergebiet für Einzelhandel zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB und begründet somit ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **2. Bebauungspläne in der Umgebung**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne. In der näheren Umgebung befindet sich im Westen der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güterverkehrszentrum Süd“. Dieser setzt Gewerbegebiete sowie Grün- und Waldflächen fest. Der Bebauungsplan „Bebauungsplan südlicher Teil des Ruhlsdorfer Feldes“ setzt nördlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet und der Bebauungsplan „Trebbiner Straße“ südöstlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet mit privaten und öffentlichen Grünflächen fest. Die Grenzen der genannten Bebauungspläne liegen zwischen 160 und 220 m von der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ entfernt.

#### **3. Landes- und Regionalplanung**

##### **3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007) wurde am 15.12.2007 bzw. 18.12.2007 von den Ländern Berlin und Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze in § 5 zur Siedlungsentwicklung sowie in § 6 zur Freiraumentwicklung relevant.

Gemäß § 5 Absatz 2 LEPro 2007 sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Gemäß Absatz 3 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Absatz 4 sieht eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und die Sicherungen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes vor.

Gemäß § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastrukturen sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Das Plangebiet befindet sich westlich unmittelbar angrenzend an den Klarstellungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB des Hauptortes Großbeeren und somit in direkter Nähe zum Siedlungsbereich. Aufgrund eingeschränkter Möglichkeiten der Deckung der steigenden Infrastrukturbedarfe und der

Bauflächenentwicklung innerhalb des Klarstellungsbereiches gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, ist die zukünftige Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen, Sport- und Spielanlagen und einem Sondergebiet für Einzelhandel für die positive Entwicklung der Gemeinde Großbeeren wichtig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der Wasserskianlage im Westen und des Siedlungsbereiches des Hauptortes Großbeeren im Osten werden die genannten Naturgüter in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht nachhaltig beeinträchtigt. Insbesondere die großräumigen unzerschnittenen Freiräume östlich und südlich des Siedlungsbereiches werden erhalten, ebenso wie die zusammenhängenden Freiflächen nördlich der Ruhlsdorfer Straße.

Trotz der geplanten Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen, Sport- und Spielanlagen und einem Sondergebiet für Einzelhandel außerhalb des Siedlungsbereiches des Hauptortes Großbeeren, stehen die Planungsziele infolge der Einordnung als grundfunktionaler Schwerpunkt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung mit der Landes- und Regionalplanung gemäß § 5 Abs. 2 LePro 2007 im Einklang.

### 3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR trat mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LePro 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereichs ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und somit auch der dazugehörigen sozialen Infrastruktur zulässig (Z 5.6).

Der Grundsatz 5.1 forciert die Innenentwicklung und Funktionsmischung, während das Ziel 5.2 den Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete zur Vorgabe macht. Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an das vorhandene Siedlungsgebiet wird dem Ziel 5.2 entsprochen.

Das Ziel Z 6.2 sieht vor, den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und wird an das Siedlungsgebiet des Hauptortes Großbeeren der Gemeinde Großbeeren angeschlossen.

Laut Grundsatz G 8.1 sollen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Durch die Lage unmittelbar am Hauptort Großbeeren werden lange Wege zu den geplanten Nutzungen vermieden. Für einen Großteil der Einwohner ist der Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Laut Grundsatz G 8.3 sollen Planungen an den Klimawandel angepasst werden. Dafür sollen Maßnahmen zu Wasserrückhaltung und -versickerung getroffen werden.

Gemäß § 5 LEP HR soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Großflächige Einzelhandelsstandorte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß Ziel Z 2.6 nur in Zentralen Orten zulässig.

Laut Ziel Z 2.7 dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Ziel 2.12 gibt an, dass die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen, abweichend von Ziel Z 2.6, auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig ist, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Die Gemeinde Großbeeren wird nicht als Zentraler Ort gemäß LEP HR eingestuft. Um die geplante Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an die genannten Ziele der Raumordnung anzupassen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ein Nahversorgungskonzept inkl. der Ausweisung von Nahversorgungsbereichen für die Gemeinde Großbeeren erstellt (vgl. III.6.6).

### 3.3 Regionalplanung

#### Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.06.2018 unwirksam. Am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Mit dem Regionalplan sollen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegt werden. Gemäß Aufstellungsbeschluss soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 insbesondere textliche und zeichnerische Festsetzungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt. Zwischen dem 10.03.2022 und dem 09.06.2022 fand die öffentliche Auslegung statt. Aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Energieversorgung wurde der hierfür besonders relevante Teilbereich der Planung von Windkraftanlagen-Flächen mit Beschluss der Regionalversammlung vom 17.11.2022 aus dem Integrierten Regionalplan herausgelöst. Stattdessen soll ein sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ aufgestellt werden. Die Aufstellung des Regionalplans 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt. Allerdings wird die Bearbeitung zu Gunsten des Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ etwas zurückgestellt, so dass ein Inkrafttreten frühestens Ende 2024 zu erwarten ist. Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind für das Plangebiet keine Festlegungen vorgesehen.



Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP)“

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP)“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft getreten. In der Festlegungskarte wird die Gemeinde Großbeeren als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Für den Ortsteil Großbeeren besteht die Option, von der Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte nach Ziel 2.12 des LEP HR Gebrauch zu machen.

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 17.11.2022 beschlossen, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ mit höchster Priorität aufzustellen. Dieser hat zum Ziel, einen wirksamen Rahmen für die Entwicklung der Windenergieerzeugung im Gebiet der Region vorzugeben. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt. Die Aufstellung des Regionalplans 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In der Regionalversammlung am 15.06.2023 wurde der Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Festlegungskarte sowie Begründung gebilligt und die Durchführung des öffentlichen Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens beschlossen. Der Öffentlichkeit und den betroffenen öffentlichen Stellen wurde bis zum 10.10.2023 die Möglichkeit geboten, Stellungnahmen abzugeben.

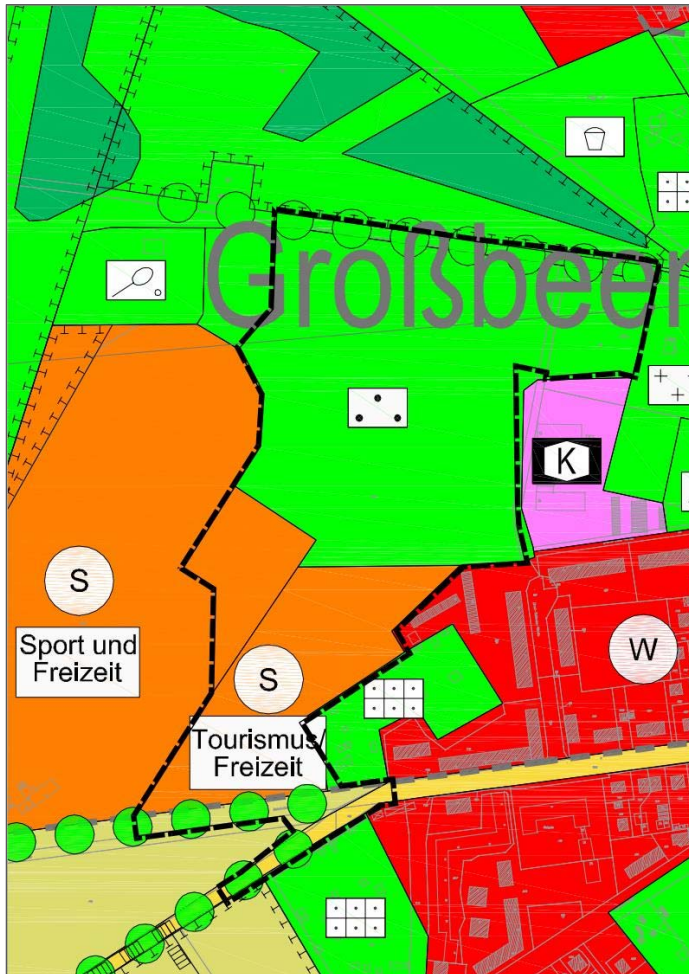
Im Entwurf der Festlegungskarte vom 15.06.2023 sind für die Gemeinde Großbeeren keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Großbeeren hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand 01/2015) stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Sonstige Grünfläche dar. Das südliche Plangebiet wird als Sonderbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt, mit einer Differenzierung der Zweckbestimmungen. Der größere südöstliche Teil ist mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Freizeit“ und der westliche Teil mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ gekennzeichnet. Die Bahnhofstraße und die L 40 im Süden des Plangebietes werden als örtlicher Haupterschließungsstraßen mit prägender Baumallee dargestellt.

Bezogen auf den aktuellen Entwurf ist der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde veranlasst und durchgeführt.

Abbildung 5: Entwurf Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Großbeeren; Bearbeitung PFE - Büro für Stadtplanung

## 5. Landschaftsplanung

### 5.1 Landschaftsrahmenplan

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplans Teltow-Fläming erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

### 5.2 Landschaftsplan Gemeinde Großbeeren

Die Darstellung des Landschaftsplans der Gemeinde Großbeeren erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

## 6. Fachplanungen der Gemeinde und Sonstige Planungen

### 6.1 Wohnungsentwicklungsplan

Der von der Gemeindevertretung am 29.06.2017 beschlossene Wohnungsentwicklungsplan mit integrierter Wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie der Gemeinde Großbeeren hat zum Ziel, eine ganzheitliche Betrachtung der Planungen für das Handlungsfeld Wohnen zu erlangen. Im Ergebnis wurden Planungsziele formuliert, die sich am stetigen Wachstum der Gemeinde orientieren. Das Konzept wurde unter dem Leitbild „Großbeeren schafft, erhält und vermittelt geeigneten Wohnraum für alle Generationen, insbesondere für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in allen Einkommensbereichen, insbesondere für untere und mittlere Einkommen.“ erarbeitet. Es wurden die

kurz-, mittel- und langfristigen Potenzialflächen für den Wohnungsbau identifiziert und Handlungsempfehlungen für deren Aktivierung formuliert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Wohnraumpotenziale ausgewiesen. Im Wohnungsentwicklungskonzept wird darauf hingewiesen, dass die Kapazitäten im Kita-, Hort- und Grundschulbereich der Gemeinde voll ausgelastet sind.

## 6.2 Integriertes Sportentwicklungskonzept für die Gemeinde Großbeeren

Das integrierte Sportentwicklungskonzept für die Gemeinde Großbeeren wurde im Auftrag der Gemeinde vom Institut für kommunale Sportentwicklungsplanung an der Fachhochschule für Sport und Management Potsdam im März 2022 fertiggestellt. Das Sportentwicklungskonzept wurde am 31.03.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Das Sportentwicklungskonzept dient als Orientierungsrahmen für künftige Entscheidungen und Maßnahmen von Kommunalpolitik und Gemeindeverwaltung hinsichtlich einer weiteren Entwicklung als sport-, bewegungs- und gesundheitsorientierte Gemeinde. Die erstellten Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen dienen der Gemeinde als tragfähige Entscheidungsgrundlage und bieten anderen lokalen Akteuren und Institutionen, wie Sportvereinen eine größere Planungssicherheit für ihre Entscheidungen.

Wie viele Städte, Gemeinden und Landkreise steht auch die Gemeinde Großbeeren vor der Herausforderung, ihre attraktive Lebensqualität zu erhalten und weiterzuentwickeln. Durch attraktive Sportstätten und Sportgelegenheiten können zum einen Bürger im kommunalen Standortwettbewerb an die Gemeinde gebunden werden und zum anderen wird ein Beitrag zur allgemeinen Gesundheitsförderung geleistet.

Insbesondere mit dem Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen mit tendenziell hoher Sportaffinität gehen steigende quantitative und auch qualitative Ansprüche an Sportangebote und -infrastruktur einher. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Großbeeren bis 2030 gehen von einer anhaltenden Zuwanderung insbesondere von Familien mit Kindern aus. Somit wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen weiterhin leicht steigen. Gleichzeitig wird auch der Anteil der über 65-Jährigen nach derzeitigen Berechnungen deutlich steigen. Das bislang noch schwach ausgeprägte Phänomen der demografischen Alterung wird in der Gemeinde Großbeeren zukünftig stark an Bedeutung gewinnen.

Aktuell sind ca. 15 % der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Großbeeren in Sportvereinen organisiert. Im Kindes- und Jugendalter liegt der Organisationsgrad der Gemeinde Großbeeren deutlich über dem Landesdurchschnitt. Insgesamt ist zu erkennen, dass die Sportvereine insbesondere Angebote für Schulkinder, Jugendliche und junge Erwachsene machen. Zielgruppenspezifische Orientierungen (z.B. Seniorensport, Angebote für Menschen mit Behinderungen und Kleinkinder) sind hingegen deutlich ausbaufähig.<sup>4</sup>

Im Rahmen des Sportentwicklungskonzeptes wurde für die Gemeinde Großbeeren ein Sportstättenbestandskataster erstellt. Dieses führt alle vorhandenen Sportanlagen mit ihren jeweiligen Merkmalen systematisch auf.

---

<sup>4</sup> Institut für kommunale Sportentwicklungsplanung an der Fachhochschule für Sport und Management Potsdam vertreten durch die Partnergesellschaft Prof. Dr. Rode/Prof. Dr. Barsuhn/Dipl.-Ing. Ahner. 2022. Integriertes Sportentwicklungskonzept für die Gemeinde Großbeeren. Großbeeren, S. 28

Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten in der Gemeinde Großbeeren sieben gedeckte Sportanlagen. Diese weisen eine Gesamtnettosumme an nutzbarer Sportfläche von 1.733 m<sup>2</sup> auf. Die Dreifeldsporthalle der Otfried-Preußler-Schule hat die Maße einer wettkampffähigen Sportspielhalle (ab 800 m<sup>2</sup>). Die restlichen Sporträume haben Sportflächen von jeweils unter 405 m<sup>2</sup> auf. Die überwiegende Mehrheit der gedeckten Sportanlagen befindet sich in einem guten Zustand. Lediglich die Einfeldhalle der Otfried-Preußler-Schule weist umfangreiche Mängel auf, ist aber in einem gebrauchsfähigen Zustand.

Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten in der Gemeinde Großbeeren sieben ungedeckte Sportanlagen (drei Großspielfelder und vier Kleinspielfelder). Die Gesamtnutzfläche (netto) der Großspielfelder liegt bei 17.983 m<sup>2</sup>. Alle drei Großspielfelder sind in einem gebrauchsfähigen Zustand. Die vier Kleinspielfelder (ab 800 m<sup>2</sup>) sind aus baufachlicher Sicht mit Ausnahme des Feldes an der Teltower Str. in einem guten Zustand.

Zusätzlich zu den Sportanlagen für öffentliche und vereinsgebundene Nutzung bestehen in Großbeeren verschiedene großflächige Sondernutzungen kommerzieller Sport- und Freizeitangebote. Neben dem Reitsport mit Pferdehaltung auf Hofanlagen gibt es einen Golfplatz („GolfRange“) in Neubeeren auf einer Fläche von ca. 23,7 ha mit einer 9-Loch-Anlage. Des Weiteren bietet die ca. 7,4 ha große Wasserski-Anlage an der (Alten) Bahnhofstraße Sport- und Freizeitangebote auch für überregionale Zielgruppen an.

Die Vielzahl der Sportarten, die Vereinsmitgliederstärke und das Engagement in den organisierten Vereinen zeigt deutlich, dass Sport ein wichtiger Faktor der Lebensqualität in der Gemeinde Großbeeren ist und damit relevant für die anhaltende Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort. Unter der Berücksichtigung der zukünftig stark wachsenden Personengruppe der über 65-Jährigen, muss das bislang wenig seniorenspezifische Angebot mit neuen Projekten entwickelt und ausgebaut werden.

Im Rahmen des Sportentwicklungskonzeptes wurde eine Bestands-Bedarfs-Bilanzierung aufgestellt. Gemäß dieser liegt der Gesamtbedarf an Hallenflächen für den Vereinssport bei 2.670 m<sup>2</sup>. Abzüglich des Gesamtbestandes von 1.732 m<sup>2</sup> liegt das rechnerische Flächendefizit bei 938 m<sup>2</sup>. Bei den Spielfeldern zeigte sich zum Zeitpunkt der Erhebung beim Hockey und Tennis eine ausgeglichene Bilanz. Beim Fußball besteht ein rechnerisches Defizit von 1.799 m<sup>2</sup>. Prognostisch nehmen die Bedarfe in der stark wachsenden Gemeinde Großbeeren zu. Gemäß der Entwicklung der Vereinsmitgliederzahlen der Jahre 2010 und 2020 ist von einem Mehrbedarf des Fußballsports von 5.218 m<sup>2</sup> auszugehen. Dies entspricht in etwa einem Großspielfeld-Regelmaß von 7.140 m<sup>2</sup>. Jedoch nehmen voraussichtlich auch die Bedarfe von Hockey und Tennis zu. Um die Bedarfe des Schul- und Vereinssports zukünftig adäquat abzudecken, wird der Neubau einer Zwei- bis Dreifeldsporthalle sowie einer ungedeckten Sportanlage empfohlen.

Die Konzentration zukünftiger Erweiterungen der Sportstätten in einer synergetischen, multifunktionalen Anlage als "Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße" wird im räumlichen Leitbild des Sportentwicklungskonzeptes umrissen. Der Bebauungsplan konkretisiert die bereits in diesem Leitbild formulierten Grundgedanken und Entwicklungsziele.

### 6.3 Verkehrsentwicklungskonzept Gemeinde Großbeeren

Das Verkehrsentwicklungskonzept der Gemeinde Großbeeren vom Juni 2021 wurde vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums und der damit einhergehenden stetigen Entwicklung als Wohnstandort sowie als Standort des Güterverkehrszentrums (GVZ) erarbeitet, um den beste-

henden verkehrlichen Herausforderungen gerecht werden zu können und mögliche Defizite sowie Optimierungspotenziale zu identifizieren. Es wurde von der Gemeindevertretung vom 24. Juni 2021 beschlossen. Mit den übergeordneten Zielen, die Mobilität in allen Bereichen der Gemeinde entsprechend der spezifischen Anforderungen zu gewährleisten, zugleich Verkehre grundsätzlich, soweit möglich, zu vermeiden bzw. zu reduzieren und den Umweltverbund zu stärken, bildet das Verkehrsentwicklungskonzept die Grundlage für die verkehrliche Entwicklung der Gemeinde bis ca. 2030. Demnach stellt das Konzept einen Rahmen für etwaige Abstimmungen mit übergeordneten Behörden (z.B. Landkreis Teltow-Fläming) dar.

Mit Hilfe des Verkehrsentwicklungskonzeptes soll die Gemeinde Großbeeren für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher als ein innerstädtisches, attraktives Wohn- und Geschäftsquartier mit ansprechenden öffentlichen Räumen, ruhigen Wohnstraßen und attraktiven sowie sicheren Rad- und Fußwegeverbindungen weiterentwickelt werden. Die Belange mobilitätseingeschränkter Personen sollen in geeigneter Weise Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis des Verkehrsentwicklungskonzeptes wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Großbeeren Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in Großbeeren erarbeitet. Insgesamt wurden folgende vier Maßnahmenbereiche formuliert:

- 1 Fließender Verkehr
- 2 Ruhender Verkehr
- 3 Öffentlicher Verkehr
- 4 Fuß- und Radverkehr

Für die im nördlichen Plangebiet befindliche Ruhlsdorfer Straße wird im Maßnahmenbereich 1 – Fließender Verkehr die Verbesserung des Fahrbahnzustandes ggf. mit Ergänzung von Anlagen des Fußgängerverkehrs als Maßnahme festgelegt.

Aufgrund der absehbaren Entwicklung der Gemeinde Großbeeren hinsichtlich der positiven Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Wohnervweiterungsvorhaben ist davon auszugehen, dass zukünftig ein unverändert steigender Bedarf an Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen bestehen wird. Diese strukturellen Entwicklungen wirken sich in Form von steigendem Schülerverkehr bzw. Hol- und Bringverkehr auf das zukünftige Verkehrsgeschehen aus. Des Weiteren beeinflusst die fortschreitende Entwicklung des GVZ das zukünftige Verkehrsgeschehen in der Gemeinde Großbeeren maßgeblich.

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungskonzeptes wurde zudem untersucht, ob eine neue Erschließungsstraße am westlichen Siedlungsrand von Großbeeren die Verkehrssituation der Wohngebiete westlich der Berliner Straße verbessern könnte. Die untersuchte Variante A würde dabei im Geltungsbereich des Bebauungsplans der dort verlaufenden Planstraße entsprechen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: „Insgesamt stellt die hier diskutierte Alternativerschließung eine mögliche dauerhafte Lösung zur Gewährleistung eines angemessenen Verkehrsablaufes bei Sperrungen der Berliner Straße dar. Demgegenüber stehen jedoch die hohen Investitionskosten bei einer relativ geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung, sowie die Belastung sensibler Wohngebiete durch Durchgangsverkehr. Daher wird im Rahmen dieser Untersuchung von einer neuen Erschließungsstraße abgesehen.“<sup>5</sup> Auf Grund dieser Analyseergebnisse wird die Planstraße in ihrem anvisierten Ausbauzustand und ihrer

---

<sup>5</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH. 2021. Verkehrsentwicklungskonzept der Gemeinde Großbeeren. Berlin, S. 91

verkehrlichen Leistungsfähigkeit nur auf eine Erschließung der unmittelbar anliegenden Nutzungen (Einzelhandel, Sportstätten, Schule, Festwiese) ausgerichtet und nicht auf eine zusätzliche Erschließung der nördlich der Ruhlsdorfer Straße liegenden Wohnquartiere.

#### 6.4 Schulentwicklungsplan Landkreis Teltow-Fläming

Die Schulentwicklungsplanung des Landkreises Teltow-Fläming für den Zeitraum vom 01.08.2022 bis 31.07.2027 bildet auf den Grundsätzen des brandenburgischen Schulgesetzes ein wichtiges Instrument um Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Bildung aufzuzeigen oder zu optimieren.

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung Berlins strahlt deutlich weiter ins Berliner Umland als ursprünglich angenommen. Gleichzeitig lässt die derzeitige Bevölkerungsentwicklung des Landkreises, bspw. durch die Ausweisung neuer Baugebiete, einen weiteren Einwohnerzuwachs erwarten. Aus diesen Entwicklungen ist sowohl von einem Anstieg des Bedarfs in der Primarstufe als auch in den höheren Jahrgangsstufen auszugehen.

Die Gemeinde Großbeeren befindet sich innerhalb des Landkreises zusammen mit der Stadt Ludwigsfelde, der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und der Gemeinde Rangsdorf innerhalb der Schulplanungsregion Nord. Ludwigsfelde und Blankenfelde-Mahlow bilden innerhalb der Planungsregion die Mittelzentren. In den Mittelzentren sollen sich die Standorte der weiterführenden und beruflichen Schulen der Aus- und Weiterbildung sowie der Sekundarstufe II befinden. Die Gemeinde Großbeeren verfügt im Landkreis Teltow-Fläming über das einzige Schulzentrum. Die Otfried-Preußler-Schule ist eine Oberschule mit Grundschulteil. Gleichzeitig handelt es sich um eine Pilotschule für Inklusion.

Die einfache Vorausschätzung der Einschulungszahlen (Grundschule) gibt für die Gemeinde Großbeeren eine rückläufige Entwicklung von 97 Einschulungen im Schuljahr 2021/22 zu 89 Einschulungen im Schuljahr 2026/27 an. Somit ergibt sich bis 2026/27 eine Veränderung um -8,25 % im Vergleich zum Basisjahr 2021/22. Die einfache Vorausschätzung der gesamten Primarstufe prognostiziert eine Entwicklung von 624 Plätzen im Schuljahr 2021/22 zu 852 Schulplätzen im Schuljahr 2026/27. Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf von ca. 36 % bis 2026/27 innerhalb der Primarstufe.

Innerhalb der Sekundarstufe I liegt die einfache Vorausschätzung des Bedarfes an Schulplätzen in der Gemeinde Großbeeren bei einem Zuwachs von 4,7 %. Dies entspricht einem Anstieg der Schulplätze von 234 im Schuljahr 2021/22 auf 245 Schulplätze im Schuljahr 2026/27.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat das Amt für Bildung und Kultur des Landkreises Teltow-Fläming mitgeteilt, dass die Otfried-Preußler-Schule ursprünglich mit zwei Zügen genehmigt wurde, für das Schuljahr 2025/2026 jedoch bereits eine Schülerzahl von 400 Schülerinnen und Schülern (entsprechen 4 Zügen) prognostiziert wird. Im aktuellen Schuljahr 2023/2024 besteht bereits ein Fehlbedarf von mindestens sechs Klassen. Bis zum Schuljahr 2029/2030 werden an der Otfried-Preußler-Schule rund 450 Schülerinnen und Schüler erwartet, dies entspricht einem Fehlbedarf von zehn Klassen.

Die Gemeinde Großbeeren verfügt über kein Schulangebot der Sekundarstufe II.

## 6.5 Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung im Landkreis Teltow-Fläming

Die Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung im Landkreis Teltow-Fläming umfasst den Zeitraum 2021 bis 2027 und stellt in umfassender Form die Ergebnisse, Planungsaussagen und Handlungsstrategien für die mittelfristige Ausgestaltung und Planung der Kindertagesbetreuung im Landkreis Teltow-Fläming dar.

Für die Gemeinde Großbeeren wird hinsichtlich der Entwicklung der Kinderzahlen von der Geburt bis unter 12 Jahren ein Zuwachs von 1.150 Kindern im Jahr 2021 auf 1.370 Kinder im Jahr 2027 prognostiziert. In der Gemeinde befinden sich Stand 2021 sieben Kindertagesbetreuungen mit insgesamt 856 Betreuungsplätzen.

Im Rahmen der Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung wurde eine quantitative Entwicklung des Bedarfs an Betreuungsplätzen für Kinder bis zum Schulantritt ermittelt. Für Kinder zwischen einem und unter drei Jahren wird ein Anstieg der Bedarfe von 183 Plätzen im Jahr 2021/22 auf 218 Plätze bis 2027/28 prognostiziert. Bei einer Versorgungsquote von 90 % liegt der Bedarf 2027/28 noch bei 196 Plätzen. Die geplante Platzzahl 2027/28 liegt bei 163 Plätzen sodass ein Defizit von 33 Betreuungsplätzen prognostiziert wird.

In der Altersspanne zwischen drei und unter sechs Jahren liegt die prognostizierte Entwicklung bei 282 Plätzen 2021/22 und bei 336 Plätzen 2027/28. Bei einer Versorgungsquote von 120 % liegt der Bedarf bei 403 Betreuungsplätzen in der Alterskategorie. Die geplanten Platzkapazitäten 2027/28 liegen bei 394 Plätzen und somit bei einem moderaten Fehlbedarf von neun Betreuungsplätzen.

In der Altersspanne der sechs- bis unter zehnjährigen Kinder steigt der Bedarf von 387 Hort-Plätzen im Jahr 2021/22 auf 461 Hort-Plätze im Jahr 2027/28. Bei einer Versorgungsquote von 80 % liegt der Bedarf bei 369 Hort-Plätzen. Bis 2027/28 wird von 296 geplanten Hort-Plätzen ausgegangen, sodass der Fehlbedarf bei 73 Betreuungsplätzen liegt.

Die Gruppe der zehn- bis unter zwölfjährigen verzeichnet einen prognostizierten Anstieg von 216 Hort-Plätzen im Jahr 2021/22 auf 258 Hort-Plätze im Jahr 2027/28. Bei einer geringen Versorgungsquote von 10 % sinkt der Platzbedarf im Jahr 2027/28 auf 26 Hort-Plätze. Da jedoch bereits im Bestand die vorhandenen Kapazitäten um 73 Hort-Plätze unterschritten werden, steigert sich der Fehlbedarf bis 2027/28 auf ca. 100 Hort-Plätze.

## 6.6 Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Großbeeren

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Stellungnahmen zum geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ eingereicht. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Ziele 2.7 und 2.12 des LEP HR zu berücksichtigen sind (vgl. III.3.2).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR außerhalb Zentraler Orte errichtet werden, sofern sie der Nahversorgung (maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 75 % davon für nahversorgungsrelevante Sortimente) dienen und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Für den Ortsteil Großbeeren besteht die Möglichkeit, aufgrund der Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt zusätzlich 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung zu planen. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellte Planung erfüllt die Vorga-

ben des Ziels 2.12 LEP HR hinsichtlich des Anteils des nahversorgungsrelevanten Sortimentes, liegt jedoch (in diesem Planungsstadium) nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aufgrund des Fehlens eines gemeindlichen Nahversorgungskonzeptes.

Somit ist es erforderlich, eine räumlich konkrete Bewertung der Einzelhandelssituation in der gesamten Gemeinde vorzunehmen und die gemeindlich abgestimmte Weiterentwicklung planerisch darzulegen. Um die vorliegende Planung des großflächigen Einzelhandelsstandortes mit den maßgeblichen Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen, wurde vom Büro BBE Handelsberatung GmbH ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Großbeeren erstellt.

Schwerpunkt des Nahversorgungskonzeptes ist die räumliche und funktionale Definition von zentralen Versorgungsbereichen und/oder Nahversorgungsstandorten. Des Weiteren werden Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur und Berücksichtigung der demografischen Entwicklung definiert.

Die Gemeinde Großbeeren liegt zwischen den drei Mittelzentren Teltow, Blankenfelde-Mahlow sowie Ludwigsfelde und grenzt zudem direkt südlich an die Metropole Berlin. Angesichts dieser Lage sowie der fehlenden eigenen zentralörtlichen Funktion hat die Gemeinde Großbeeren im Saldo einen starken Kaufkraftabfluss in umliegende Städte und Gemeinden. Unter Berücksichtigung der begrenzten Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft ist vor allem die langfristige Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Gemeindegebiet ein wichtiges Entwicklungsziel.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel konzentriert sich nahezu gänzlich auf den Kernort Großbeeren, einzig ein kleinteiliger Lebensmittelhandwerksbetrieb in Diedersdorf sowie eine Tankstelle in Heinersdorf befinden sich außerhalb des Kernorts. Im Kernort Großbeeren liegen zudem alle betrachteten Einzelhandelsbetriebe entlang der Verkehrsachse Berliner Straße/Dorfaue. Aktuell sind in Großbeeren vier Lebensmittelmärkte vorhanden, davon zwei im nördlichen Kernort und zwei im Ortskern. Die Standorte können für den gesamten Kernort eine gute fußläufige Erreichbarkeit darstellen. Sie erfüllen für die Bevölkerung somit in diesem Bereich die Nahversorgungsfunktionen. Derzeit ist das Lebensmittelangebot in Großbeeren verstärkt auf Discounterkundschaft ausgerichtet. Ein großer Vollsortimenter fehlt ebenso wie ein Drogeriemarkt.

Die maßgeblichen Nahversorgungsfunktionen sollen künftig von den drei zentralen Versorgungsbereichen mit jeweiligen Schwerpunkten für die Grundversorgung wahrgenommen werden. Diese sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Bedeutung hierarchisch gegliedert.

### **Hauptzentrum Ortskern Großbeeren (A-Zentrum)**

Das Ortskern des Ortsteils Großbeeren liegt um die Dorfaue herum, wobei der südliche Teil von einem Fachmarktzentrum geprägt ist und der nördliche Teil eine vielfältige Funktionsmischung aufweist. Hier werden verschiedene Nutzungen gebündelt, welche den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergänzen. Der Ortskern von Großbeeren ist in der Lage, wichtige, anbieterspezifische Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet zu übernehmen. Insbesondere durch das breite Spektrum an Angeboten abseits des Einzelhandels (zum Beispiel Rathaus, Banken, Gastronomie) wird seine Bedeutung als lebendiges Zentrum für die gesamte Gemeinde verdeutlicht.

### **Nebenzentrum Bildungs-, Kultur- und Sportcampus Alte Bahnhofstraße (B-Zentrum)**

Der Funktionsschwerpunkt Einzelhandel mit Freizeit und Kultur für die Gesamtgemeinde grenzt diesen zentralen Versorgungsbereich von den beiden anderen ab. Die funktionale Eigenständigkeit und die

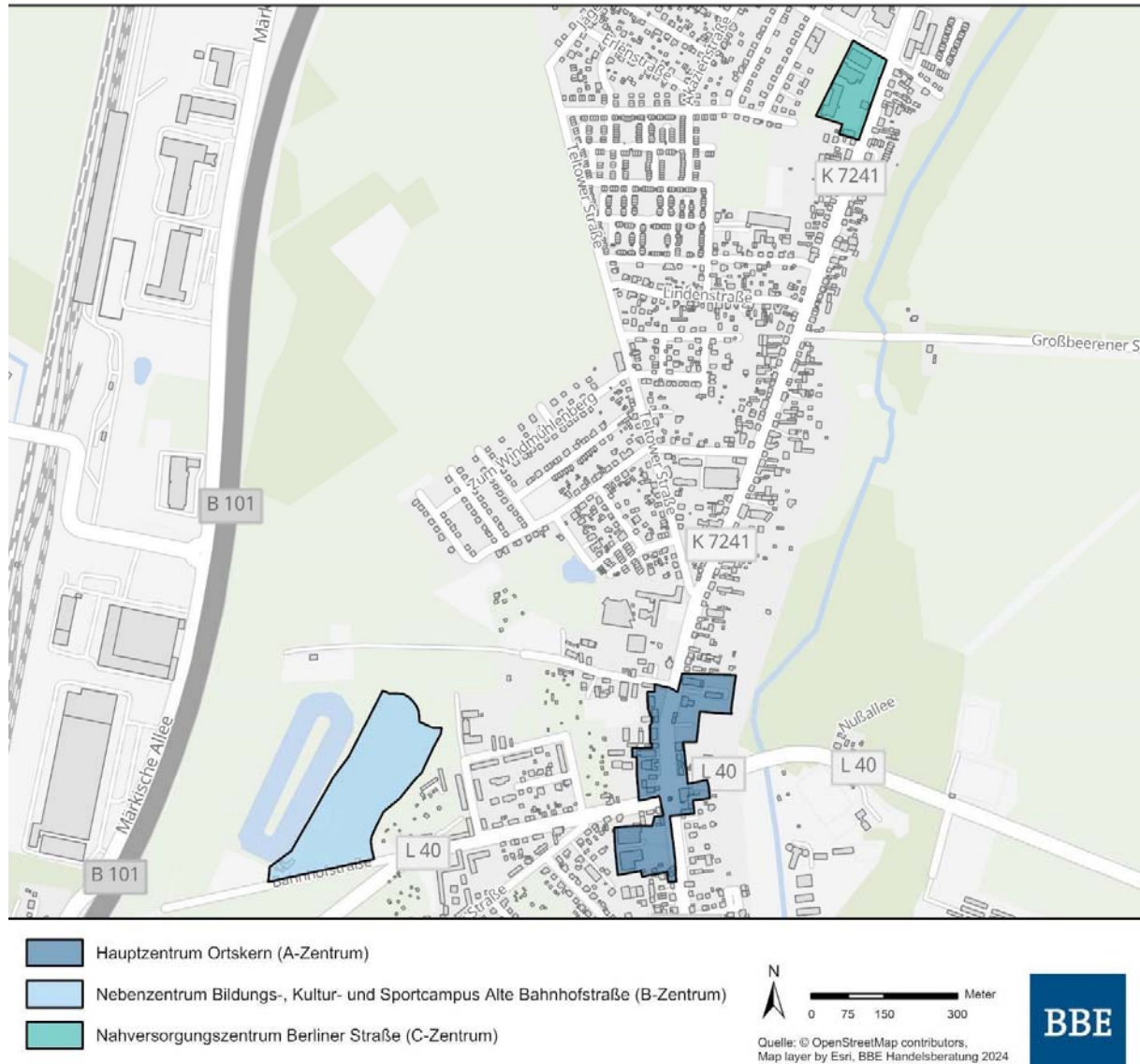


Nähe zum Ortszentrum ohne zwischenliegende funktionale Kopplung untersetzt die separate Ausweisung als B-Zentrum. Die räumliche Ausweisung des B-Zentrums unterscheidet sich in zwei Teilbereichen vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Die Festwiese und der Schulstandort bleiben außerhalb der Zentrenabgrenzung, angrenzende Teilflächen der bestehenden Wasserskianlage (inkl. Clubhaus/Restaurant, Schwimmbad, Eventlocation) werden jedoch ausdrücklich eingebunden. In diesem begrenzten Raum bieten vor allem der Einzelhandelsbereich und die bestehenden Immobilien an der Wasserskianlage in Zukunft ausreichende Möglichkeiten für die Ansiedlung von kleinen Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Dadurch kann dieser Bereich weiter als Nebenzentrum ausgebaut werden. Durch die Ausweisung des B-Zentrums am geplanten Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der (Alten) Bahnhofstraße entsteht ein neuer Nahversorgungsschwerpunkt mit gesamtgemeindlicher Ausstrahlung. Das Nebenzentrum mit einem Supermarkt und einem Drogeriemarkt ergänzt künftig funktional das mehr dienstleistungs- bzw. gastronomieorientierte Hauptzentrum Ortskern sowie das discountorientierte Nahversorgungszentrum Berliner Straße.

#### **Nahversorgungszentrum Berliner Straße (C-Zentrum)**

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Großbeeren liegt eine Einzelhandelsagglomeration. Dieser Standort ist geprägt durch einen starken Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente im Discounterbereich.

Abbildung 6: Räumliche Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Gemäß Handlungsleitlinie 1 sind Neuansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorrangig auf das Hauptzentrum bzw. die hierarchisch untergeordneten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Durch die Ausweisung des Nebenzentrums Bildungs-, Kultur- und Sportcampus entsteht ein neuer Nahversorgungsschwerpunkt mit gesamtgemeindlicher Ausstrahlung. Ein Supermarkt und einem Drogeriemarkt ergänzen an diesem Standort künftig das überwiegend dienstleistungs- bzw. gastronomieorientierte Hauptzentrum Ortskern sowie das discountorientierte Nahversorgungszentrum Berliner Straße. Die Angebotsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche sind dabei vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten.

## 7. Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Folgende Grunddienstbarkeiten liegen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine erneute Abfrage der Leitungen sowie umfangreiche Abstimmungen mit den zuständigen Medienträgern im Rahmen der Ausführungsplanung.

<b>Flurstück (Flur 2, Gemarkung Großbeeren)</b>	<b>Grundbuch- Blatt Nr.</b>	<b>Grunddienstbarkeit</b>
448	2343	lfd. Nr. 24: Gashochdruckleistungsrecht für EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH
1338	2702	lfd. Nr. 21: Leitungsrecht für EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
1717	2343	lfd. Nr. 25: Erdgas-Mitteldruckleitungsrecht für EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH
2254	685	lfd. Nr. 1: Leitungs- und Anlagenrecht für E.On e.dis AG

## IV. PLANUNGSKONZEPT

### 1. Ziele und Zwecke der Planung

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient das städtebauliche Konzept (Stand Dezember 2022), das in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.01.2023 durch ein einstimmiges Votum bestätigt wurde. Das städtebauliche Konzept stellt den Verfahrensstand Dezember 2022/Januar 2023 dar. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens haben sich einige Parameter des städtebaulichen Konzeptes (Wegfall Wohnnutzung oberhalb Drogerie aufgrund von hoher Immissionsbelastungen, Verkaufsflächen und Grundstückszuschnitt Einzelhandel, Zugänglichkeit Oberschule) verändert und finden im Entwurf des Bebauungsplans Berücksichtigung. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes bleiben erhalten und werden im Folgenden erläutert. Eine Anpassung der Plandarstellung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt nicht, da dieses nur den damaligen Verfahrensstand darstellt. Die Haupterschließung des geplanten Bildungs-, Kultur- und Sportcampus verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung zwischen der Ruhlsdorfer Straße und der (Alten) Bahnhofstraße weitgehend entlang des bestehenden unbefestigten Fußweges. Westlich der neuen Erschließungsstraße werden die einzelnen Nutzungen perlenschurartig angeordnet. So wird erreicht, dass alle Funktionen gut erreichbar und untereinander ohne die Trennung durch eine Straße verknüpft sind. Die perlenschurartige Anordnung mit Wegeverbindungen verdeutlicht zudem die Funktion einer Campusanlage mit Synergieeffekten hinsichtlich der Attraktivität, der Auslastung, Erschließung und der Ver- und Entsorgung sowie der damit verbundenen Minimierung von Folgekosten. Des Weiteren bleiben ökologisch hochwertige Flächen in Form von Hecken- und Gebüschgruppen östlich der Erschließungsstraße weitgehend erhalten. Darüber hinaus bilden sie einen Puffer zu den östlich angrenzenden Nutzungen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine ca. 17.000 m<sup>2</sup> große Festwiese (Stand Dezember 2022/Januar 2023), die für größere Veranstaltungen wie bspw. das jährliche Siegesfest genutzt werden soll. Die Lage der Festwiese an der Ruhlsdorfer Straße resultiert aus dem Wunsch, die Festwiese im Zusammenhang mit den Flächen nördlich der Ruhlsdorfer Straße im Kontext des historischen Schlachtfeldes nutzen zu können.

Südlich an die Festwiese angrenzend wird der Oberschulstandort verortet. Die Gemeinde Großbeeren plant die Verlagerung der Oberschulklassen der Otfried-Preußler-Schule aus den Bestandsbauten an der Teltower Straße 1 und Berliner Straße 7-9 in einen Neubau auf dem Campus. Geplant war eine vierzügige Oberschule ohne gymnasiale Oberstufe für 400 bis 460 Schüler. In Anbetracht der dargestellten Entwicklungen der Schülerzahlen für die Sekundarstufe I in der Gemeinde Großbeeren im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wird gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bildung und Kultur vom 17.10.2023 im Bebauungsplan ein Schulneubau mit einer höheren Kapazität (600-720 SuS mit 6 Zügen) vorgesehen (vgl. VII.2). Um auf künftige Bedarfe flexibel reagieren zu können, soll auf der Gemeinbedarfsfläche neben einer Schule ebenfalls sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen als auch eine Hort- und/oder Kitanutzung ermöglicht werden.

Südwestlich an das Schulgrundstück angrenzend befindet sich der Multifunktionssportplatz, der dem Schulsport, aber auch dem Vereinssport sowie dem Freizeitsport zur Verfügung stehen soll. Aufgrund der Größe des Sportplatzes (68 m x 105 m) war dessen Platzierung maßgeblich bestimmend für die Gesamtkonzeption. Darüber hinaus wurde aufgrund der Lärmentwicklung ein möglichst großer Abstand zur nächsten Wohnbebauung im Bereich Ernst-Thälmann-/August-Bebel-Straße eingehalten. Auch potentielle Nachbarschaftskonflikte zu anderen sensiblen Nutzungen (Friedhof, Tennis) wurden

bei der Standortwahl berücksichtigt, auch wenn keine Lärmschutzrichtlinien einzuhalten sind. Zusätzlich zum Großspielfeld ist in dieser Anlage eine 400-m-Laufbahn und eine 100-m-Laufbahn enthalten. Darüber hinaus sind eine Hoch- und Stabhochsprunganlage, eine Weit- und Dreisprunganlage, eine Kugelstoßanlage, eine kombinierte Diskus- und Hammerwurfanlage sowie ein Wassergraben innerhalb der Anlage integrierbar.

Östlich an den Multifunktionssportplatz angrenzend befindet sich die Multifunktionssporthalle, die ebenfalls dem Schul-, Vereins- und Freizeitsport dienen soll. Darüber hinaus sollen auch sonstige Veranstaltungen dort stattfinden können. Es handelt sich um eine 3-Feld-Halle mit einer Tribüne für max. 199 Zuschauer sowie den erforderlichen Funktionsräumen, die auch von dem geplanten Sportplatz mitbenutzt werden. Darüber hinaus bietet die Multifunktionshalle Räumlichkeiten für den Hockeyclub (ca. 500 m<sup>2</sup>) sowie für andere ortsansässige Vereine (ca. 270 m<sup>2</sup>).

Die erforderlichen Stellplätze für den geplanten Einzelhandel (voraussichtlich 110 Stellplätze) werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Für die übrigen Nutzungen ist südlich der Multifunktionssporthalle eine Fläche zur Deckung der Stellplatzbedarfe vorgesehen. Gemäß Stellplatzsatzung vom 09.06.2005 der Gemeinde Großbeeren sind, wenn alle Nutzungen vollumfänglich realisiert worden sind, insgesamt etwa 174 Stellplätze erforderlich. Diese können in einer Parkpalette/Garagengebäude/Parkhaus mit bis zu 170 Stellplätzen nachgewiesen werden. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, deren angedachte Nutzungen voraussichtlich schrittweise realisiert werden bzw. verschiedene Nutzungen zulassen, sind auf dieser Fläche auch ebenerdige Stellplatzanlagen mit oder ohne Carport zulässig. Dies ermöglicht der Gemeinde eine flexible Lösung je nach Umsetzungszeitraum der einzelnen Vorhaben. Zusätzliche wenige ebenerdige Stellplätze sind ggf. innerhalb des Schulgrundstückes zu verorten. Die exakte Anzahl der Stellplätze wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festgelegt bzw. nachgewiesen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird dem geplanten Einzelhandel zugeschrieben. Vom Vorhabenträger wurde ursprünglich ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen (Stand Dezember 2022/Januar 2023). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Einbeziehung des aufgestellten Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde Großbeeren (vgl. III.6.6) wurde nach Absprache mit den Vorhabenträger eine maximale Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel und maximal 800 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt definiert.

Im Konzept sind ebenfalls Grün- und Freiflächen dargestellt. Im Bereich der Anknüpfung an die August-Bebel-Straße ist eine gestaltete Platz- und Aufenthaltsfläche vorgesehen, die das Tor zum Campus ausbildet und als Umlenkpunkt für die Rad- und Fußwege fungiert. Hier können Sitzgelegenheiten und Fahrradstellplätze untergebracht werden.

Südlich und westlich des Sportplatzes verläuft ein Fuß- und Radweg, der ergänzend als Fitness- und Freizeitsportpfad mit einzelnen Stationen ausgestattet ist. Auf einer Fläche südlich des Sportplatzes sollen einzelne Geräte in konzentrierter Form untergebracht werden. Diese Fläche soll zudem das Potential eines Treff- und Verweilpunktes inmitten einer Grünfläche aufweisen. Durch die neue Wegeverbindung wird sowohl der bestehende Tennisplatz besser erschlossen als auch neue Wegeverbindungen in die Freiräume der Ruhlsdorfer Felder eröffnet.

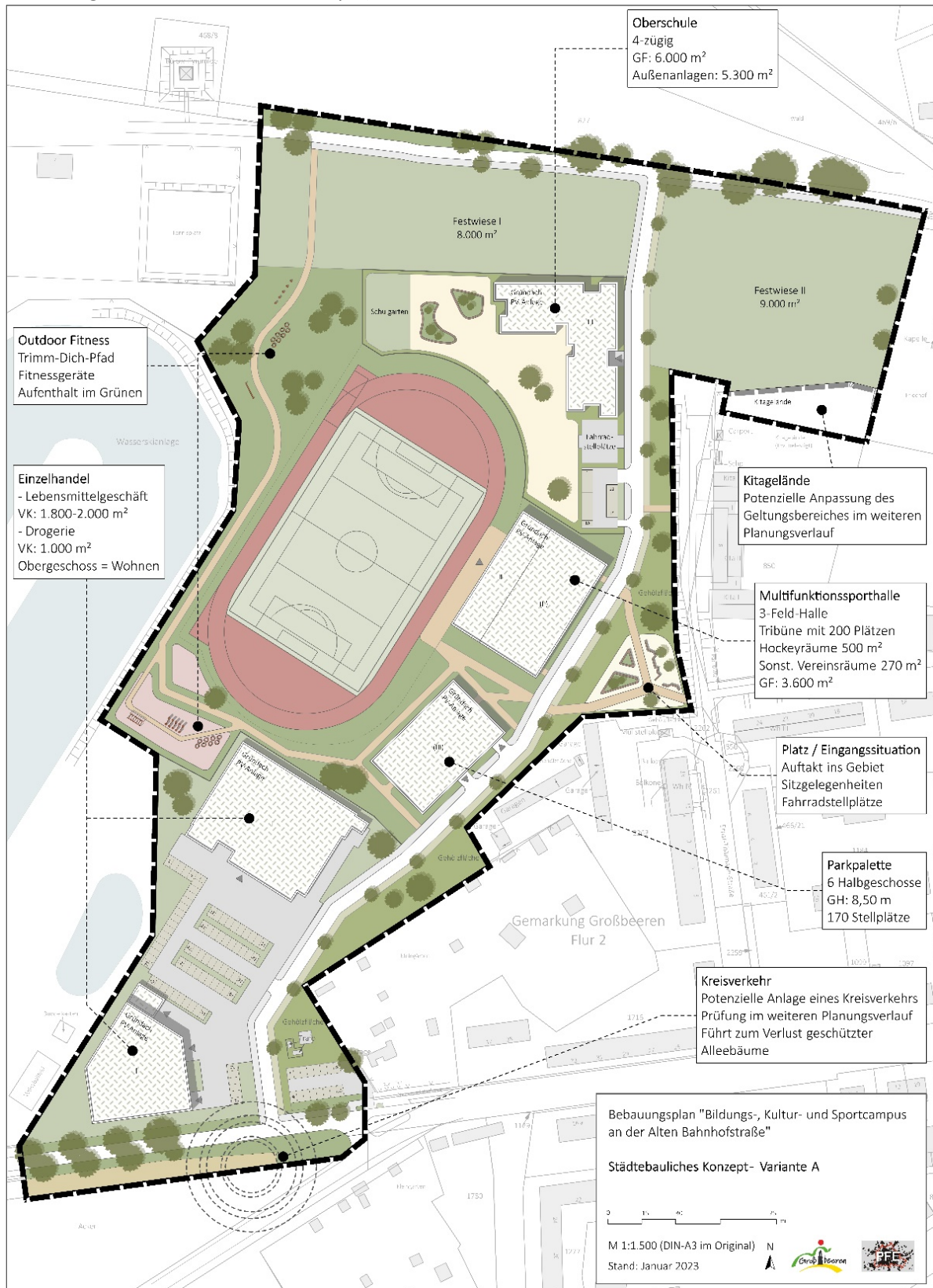
Das städtebauliche Konzept (vgl.

Abbildung 7) bietet das Potenzial, neben den Sportvereinen, vereinsungebundenen Freizeitsport mit zielgruppenspezifischen Angeboten für alle Altersgruppen anzubieten. Der öffentliche Raum soll mit einem besonderen Standortprofil für diese Zielgruppen qualifiziert und attraktiv gestaltet werden. Des Weiteren ist der Standort aufgrund seiner etwas von der Wohnnutzung abgeneigten Lage für etwas lärm anfällige Trendsport-Angebote (bspw. Boulder-/Kletterfelsen, Tischtennis) geeignet.

Der detaillierte Darstellungsrahmen des städtebaulichen Konzepts zum Beispiel bezüglich der Schulform und der Aufteilung von Vereinsflächen sowie von Nutzungszeiten und Intensität der Anlagen durch die verschiedenen Zielgruppen soll nicht zuletzt aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage und dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern nachrangig z.B. in Verträgen, Betriebserlaubnissen oder Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Ein Bebauungsplan unterliegt dem Konkretisierung- und Bestimmtheitsgebot. Das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet sich dabei danach, was nach den Verhältnissen des Einzelfalls wie Planungsziele und örtliche Verhältnisse für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei kann eine gewisse planerische Zurückhaltung der Funktion des Bebauungsplans entsprechen.

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept (Stand Dezember 2022)



Quelle: PFE - Büro für Stadtplanung

## V. PLANINHALT

### 1. Nutzung der Baugrundstücke

#### 1.1 Art der Nutzung

##### Flächen für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Geltungsbereich, westlich der Planstraße werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Im aktuellen Planungsstand wird angestrebt, die Oberschulklassen der Otfried-Preußler-Schule aus den Bestandsbauten an der Teltower Straße 1 und Berliner Straße 7-9 in einen Neubau innerhalb der Gemeinbedarfsflächen zu verlagern. Auf die Festsetzung eines Schultyps wird dennoch verzichtet, um auf zukünftige Änderungen bei den Bedarfen flexibel reagieren zu können. Die Zweckbestimmung schließt alle dazugehörigen Anlagen außerhalb der eigentlichen Schulgebäude mit ein. Zulässig sind neben den Schulgebäuden auch Freiflächen und -anlagen wie Schulhöfe und weitere untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Gemeinde Großbeeren, auf dem Grundstück bei Bedarf notwendige soziale Einrichtungen, wie beispielsweise eine Hort- und Kitanutzungen, auf dem Grundstück unterzubringen. Diesem Planungsziel wird mit der zusätzlichen Zweckbestimmung entsprochen.

Um die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen für weitere Bildungs- und kulturelle Nutzungen zu öffnen, lässt die textliche Festsetzung Nr. 1 eine erweitertes Nutzungsspektrum zu. So steht die Gemeinbedarfsfläche zukünftig bedarfsgerecht und flexibel für Bildungs- und kulturelle Nutzungen zur Verfügung.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 1**

*Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch sonstige Bildungs- und kulturelle Nutzungen zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sollen Wohnungen für Bedienstete (z. B. Hausmeisterwohnung) zugelassen werden. Da es sich hierbei um eine Nutzung handelt, die nicht unmittelbar den Nutzungszwecken „Schule“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zuzurechnen ist, ist folgende klarstellende textliche Festsetzung notwendig.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 2**

*Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch Wohnungen für Bedienstete zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

##### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Südlich an die Gemeinbedarfsflächen angrenzend werden Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Durch eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen werden die Zweckbestimmungen „Multifunktionssportplatz“ im Westen und „Multifunktionssporthalle“ im Osten voneinander getrennt. Innerhalb der Zweckbestimmung „Multifunktionssportplatz“ ist eine ungedeckte Sportanlage in wettkampffähigen Maßen zulässig. Innerhalb der Zweckbestimmung „Mul-



tifunktionssporthalle“ soll eine 3-Feld-Halle mit notwendigen Funktionsräumen errichtet werden. Geplant ist, die notwendigen Funktionsräume der ungedeckten Sportanlage in die Multifunktionssporthalle zu integrieren. Des Weiteren sollen die Unterbringung des Vereinsheims des Großbeerener Hockey Clubs e.V. sowie Räume für weitere Vereine innerhalb der Multifunktionssporthalle möglich sein. Die festgesetzten Sportanlagen sollen ebenfalls vor allen von der nördlich angrenzenden Schule genutzt werden, da für diese keine eigenen Sportanlagen vorgesehen sind. Insgesamt dienen die festgesetzten Sportflächen dem Schul-, Vereins- und Freizeitsport sowie anderen Veranstaltungen.

#### Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Südlich zwischen den Flächen für Sport- und Spielanlagen und der östlich angrenzenden Planstraße wird eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Schul- und Sportnutzung, der Nutzung von sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Nutzung der Festwiese, des Multifunktionssportplatzes sowie für die Vereinsräume. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die zeitliche Realisierung der einzelnen Nutzungen noch nicht feststeht, sind auf der Fläche ebenerdige Stellplätze ebenso zulässig, wie Garagengebäude, z.B. Parkpaletten (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) oder Parkhäuser. Die Fläche ist so bemessen (siehe hierzu auch die Ausführungen unter V.1.2 sowie 0), dass in der maximalen Ausbaustufe ein Garagengebäude mit ca. 170 Stellplätzen umsetzbar ist, sodass die voraussichtlich notwendigen 174 Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung (vom 09.06.2005) der Gemeinde Großbeeren weitgehend nachgewiesen werden können. Weitere Stellplätze können ebenerdig (mit und ohne Carportanlage) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ realisiert werden. Der exakte Bedarf an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Großbeeren wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ermittelt.

In einer ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung<sup>6</sup> wurde nachgewiesen, dass bei einer Realisierung einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit 90 Stellplätzen auf der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ keine Lärmkonflikte mit den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung von Flächen für Stellflächen bzw. Garagengebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der Gemeinbedarfsfläche oder der Flächen für Sport- und Spielanlagen wird der multifunktionalen Nutzung des Garagengebäudes nicht gerecht. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist aufgrund der relativ geringen Flächengröße von ca. 3.300 m<sup>2</sup> bauleitplanerisch keine angemessene Lösung. Demzufolge ist die Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes, infolge des städtebaulichen Bedarfes, resultierend aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großbeeren gewählt worden.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

*Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellplätze“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdige Stellplätze und Garagengebäude zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

---

<sup>6</sup> Möhler + Partner Ingenieure AG: Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Berlin, 24.11.2023

## Sondergebiet

Im südlichen Geltungsbereich, nördlich der (Alten) Bahnhofstraße wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 konkretisiert.

### **Textliche Festsetzung Nr. 4**

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „A“ ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.950 m<sup>2</sup> zulässig. Das nahversorgungsrelevante Sortiment muss mindestens 90 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO

### **Textliche Festsetzung Nr. 5**

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „B“ ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Das nahversorgungsrelevante Sortiment muss mindestens 70 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung wird die Art der Nutzung näher bestimmt. In den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 werden zusätzlich die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass das nahversorgungsrelevante Sortiment beim Lebensmittelmarkt mindestens 90 % und bei dem Drogeriemarkt mindestens 70 % der jeweils zulässigen Verkaufsfläche betragen muss. Auf Grundlage der Stellungnahmen des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Großbeeren erstellt. Das Nahversorgungskonzept setzt in der Gemeinde Großbeeren zentrale Versorgungsbereiche fest, in denen großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte zulässig sind (vgl. III.6.6).

## **1.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche, die Flächen für Sport- und Spielanlagen, für das Sondergebiet „Einzelhandel“ und die Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO festgesetzt.

### **1.2.1 Zulässige Grundfläche**

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept (Stand Dezember 2022) war die Realisierung einer 4-zügigen Oberschule ohne gymnasiale Oberstufe für 400 bis 460 Schüler vorgesehen. In Anbetracht der dargestellten Entwicklungen der Schülerzahlen für die Sekundarstufe I in der Gemeinde Großbeeren im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung werden die Planungen an die prognostizierte Entwicklung angepasst und entsprechende Reserven an verfügbaren Kapazitäten eingeplant. Dementsprechend wird mit dem Bebauungsplan die Realisierung einer 6-zügigen Oberschule ohne gymnasiale Oberstufe für 600 bis 720 Schüler ermöglicht.

Laut der Raumprogrammempfehlung (Musterflächenprogramm) für allgemeinbildende Schulen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2019 sind hierfür

Nutzungsflächen (NUF) von etwa 5.150 m<sup>2</sup> in einem Schulgebäude erforderlich. Hieraus ergibt sich eine Brutto-Grundfläche (BGF) von etwa 8.350 m<sup>2</sup>. Bei einem 3-geschossigen Gebäude ergibt das eine Grundfläche von ca. 2.783 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen gemäß Musterflächenprogramm Außenanlagenflächen (z. B. Schulhof, Schulgarten, Fahrradabstellplätze) von knapp 5.000 m<sup>2</sup>, die teilweise versiegelt sind. Da die Überschreitsregel der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf Gemeinbedarfsflächen nicht anwendbar ist, muss die festgesetzte GRZ die gesamte mögliche Versiegelung widerspiegeln. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dadurch werden etwa 7.677 m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ermöglicht. Die festgesetzte GRZ gewährleistet vor dem Hintergrund einer zulässigen Dreigeschossigkeit somit hinreichend Spielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der baulichen Anlagen gemäß Musterflächenprogramm sowie zur Unterbringung weiterer sozialer kultureller oder Bildungsnutzungen.

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Multifunktionssporthalle“ wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dadurch werden 3.240 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine Multifunktionssporthalle sowie die erforderlichen Nebenanlagen ermöglicht. Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse wird zur Realisierung des Bedarfes an Sport- und Funktionsflächen innerhalb der Multifunktionssporthalle eine weitgehende Überbauung des Grundstückes zugelassen.

#### Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellplätze“ sollen die gemäß Stellplatzsatzung Großbeeren bei Realisierung aller Nutzungen (ausgenommen Sondergebiet) voraussichtlich notwendigen 174 Stellplätze in einer baulichen Anlage untergebracht werden. Bei einer schrittweisen Realisierung sind auch Zwischenlösungen mit ebenerdigen Stellplatzanlagen als auch Garagengebäude (z.B. Parkpaletten, Parkhäuser) möglich. Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht eine GRZ der Hauptanlagen von 0,6. Dadurch werden ca. 1.945 m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck ermöglicht. Die festgesetzte GRZ gewährleistet somit hinreichend Spielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der baulichen Anlagen.

#### Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht, bezogen auf die Grundstücksfläche von ca. 12.700 m<sup>2</sup>, eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und gewährleistet somit hinreichend Spielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der baulichen Anlagen.

#### Überschreitung der GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

Um den Stellplatzbedarf von ca. 110 Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großbeeren (vom 09.06.2005) innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ realisieren zu können, ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8. Diese Überschreitung ist erforderlich, damit die Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen auf den Grundstücken erfüllt werden können.

## **Textliche Festsetzung Nr. 6**

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO

### **1.2.2 Zulässige Geschossfläche und maximale Zahl der Vollgeschosse**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sichert die Realisierung der Mindestanforderungen an Schulbauten des Musterflächenprogramms für 6-zügige allgemeinbildende Schulen. Innerhalb des Baufensters sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Für die weiteren Nutzungen wird auf die Festsetzung einer GFZ und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, da es sich bei der Multifunktionssporthalle, den Einzelhandelsgebäuden und dem Garagengebäude um Sonderbauten handelt. Mit der Festsetzung einer GRZ in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe ist das jeweilige Nutzungsmaß hinreichend bestimmt.

### **1.2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 55 m über NHN festgesetzt und entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 11 m über Oberkante Gelände. Dies ermöglicht eine Sporthalle mit einer nutzungsgemäßen lichten Höhe von mindestens 7 m sowie einem bis zu 3-geschossigen Funktionsanbau.

#### Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die maximal zulässige OK der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Stellplätze“ wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 55 m über NHN festgesetzt und entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 11 m über Oberkante Gelände. Innerhalb dieser maximalen Höhe kann eine Parkpalette mit 6 Halbgeschossen mit etwa 170 Stellplätzen errichtet werden, die oben, aus Gründen des Immissionsschutzes, geschlossen ist.

#### Sondergebiet

Die maximal zulässige OK der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 54,5 m über NHN festgesetzt und entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 9 m über Oberkante Gelände. Diese richtet sich nach der Gebäudehöhe aus dem vorliegenden Konzept für den Einzelhandelsstandort.

Einzelne technische Aufbauten mit einer geringen städtebaulichen Wirkung, können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m zugelassen werden.

## **Textliche Festsetzung Nr. 7**

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von*

*3 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

## 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 1.3.1 Überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan bestimmt die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO in Form von Baufenstern mittels Baugrenzen.

Die großzügig dimensionierten Baugrenzen ermöglichen Spielräume in der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Hierdurch wird die zugrundeliegende städtebauliche Figur in ihrer „perlschnurartigen“ Grundform gesichert, Anpassungen in den nächsten Planungsschritten bleiben aber möglich. Die Abstandsflächen sind nach der Brandenburgischen Bauordnung zu bemessen, sodass in einigen Fällen die zukünftigen Gebäude hinter die Baugrenze abrücken müssen.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

In § 23 Abs. 5 BauNVO ist geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Da sich § 14 BauNVO ausschließlich auf die Baugebiete gemäß §§ 2 bis 13 BauNVO bezieht, ist diese Regelung für Gemeinbedarfsflächen nicht anwendbar. Aus diesem Grund umfasst die Baugrenze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die gesamte Fläche und hält allseitig einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. So sind die gemäß Musterflächenprogramm notwendigen Außenanlagenflächen (z.B. Schulhof, Schulgarten, Fahrradabstellplätze, Müllplätze) innerhalb der Baugrenzen realisierbar.

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Baugrenzen innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Multifunktions-sporthalle“ verlaufen mit unterschiedlichen Abständen entlang der Außengrenze der Fläche. Im Osten verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zur Planstraße. Im Süden hat die Baugrenze einen Abstand von 1,5 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Im Westen ist der Abstand mit 0,5 m deutlich geringer, da hier der Sportplatz angrenzt und die Funktionsräume in der Multifunktionshalle untergebracht werden. Im Norden verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 2,5 m entlang der Grundstücksgrenze. Die gemäß § 6 Abs. 5 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) Mindestabstandsflächen von 3 m zur Grundstücksgrenze finden an dieser Stelle keine Berücksichtigung, da es sich später um ein Grundstück handeln wird. Die Bestimmungen des § 6 Abs. 5 BbgBO der zukünftigen Gebäude zueinander sind davon nicht betroffen.

#### Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die Baugrenzen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Stellplätze“ verlaufen im Osten mit einem Abstand von ebenfalls 3 m parallel zur Planstraße. Die restlichen Baugrenzen verlaufen im Norden mit einem Abstand von 1,5 m, im Westen mit einem Abstand von 0,5 m und im Süden mit einem Abstand von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen. Die gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO Mindestabstandsflächen von 3 m zur Grundstücksgrenze finden an dieser Stelle keine Berücksichtigung, da es sich später um ein Grundstück handeln wird. Die Bestimmungen des § 6 Abs. 5 BbgBO der zukünftigen Gebäude zueinander sind davon nicht betroffen.

### Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ werden mittels Baugrenzen zwei Baufenster mit den Kennzeichnungen „A“ und „B“ definiert. Die westliche, nördliche und östliche Baugrenze des nördlichen Baufensters mit der Kennzeichnung „A“ verläuft mit jeweils einem Abstand von 3 m entlang der Grundstücksgrenze. Das Baufenster ermöglicht die Weiterführung der von Norden kommenden persenschurartigen Anordnung der Gebäude, jedoch muss der Baukörper aufgrund des Grundstückszuschnittes Ost-West-Ausrichtung angeordnet werden. Die südliche Baugrenze innerhalb des südlichen Baufensters mit der Kennzeichnung „B“ verläuft mit einem Abstand von 3 m parallel zur (Alten) Bahnhofstraße. Im Nordwesten hat die Baugrenze ebenfalls einen Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze.

Innerhalb des nördlichen etwa 4.100 m<sup>2</sup> großen Baufensters mit der Kennzeichnung „A“ lässt sich die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt flexibel umsetzen. Das südliche Baufenster mit der Kennzeichnung „B“ mit einer Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> lässt genügend Spielraum für eine Umsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt.

Zwischen den festgesetzten Baufenstern wird eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und notwendiger Zufahrten festgesetzt. Die zum jetzigen Zeitpunkt berechneten 110 Stellplätze für den Einzelhandel (Grundlage ist die Stellplatzsatzung vom 09.06.2005) müssen innerhalb dieser Fläche oder innerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 8**

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

#### **1.3.2 Bauweise**

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“, der Fläche mit besonderem Nutzungszweck und innerhalb des Sondergebietes eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Da in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO nur Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind, die festgesetzten Baufenster jedoch auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Gebäudelängen über 50 m zulassen, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 0**

*Für das Sondergebiet „Einzelhandel“, die Fläche für den Gemeinbedarf, die Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ und die Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

## 2. Verkehrsflächen

### 2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der im nördlichen Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Ruhlsdorfer Straße und der im südlichen Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Bahnhofstraße bzw. der (Alten) Bahnhofstraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit planungsrechtlich zur Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

Im südlichen Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf Grundlage der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung<sup>7</sup>. Weitere Ausführungen zu der Untersuchung sind Kapitel VII.3 zu entnehmen. Im Rahmen der Untersuchung wurde für den Anschluss des Gebietes an die L 40 eine Variantenuntersuchung durchgeführt und eine Vorzugsvariante festgelegt. Um eine Anbindung zur L40 zu gewährleisten, ist ein leistungsfähiger 3-armiger Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage entwickelt worden, der Inhalt der Festsetzung des Bebauungsplans ist. Hierbei wurden auch die Anforderungen der querenden Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Die Vorzugsvariante wurde nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg vom 11.04.2023 und nach der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung gewählt.

Zur Realisierung der Anbindung der Planstraße an die L 40 werden geringfügige Flächen innerhalb der Flurstücke 1338 und 448 der Flur 2, Gemarkung Großbeeren, in Anspruch genommen. Die angrenzenden Flächen der (Alten) Bahnhofstraße, der Bahnhofstraße und der L 40 im Bestand werden ebenfalls als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzte Verkehrsfläche der Ruhlsdorfer Straße weicht gegenüber dem Straßenflurstück (Flst. 467/7) ab. Auf Grundlage der Vermessung wird entlang des tatsächlichen Straßenverlaufes der Ruhlsdorfer Straße und der daran angrenzenden Teilflächen der Flurstücke 467/7 und 827 (Flur 2, Gemarkung Großbeeren) eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies bringt hinreichend Spielraum zur Umsetzung der auf Seite 22 der Begründung (vgl. III.6.3) aufgeführten Verbesserung des Fahrbahnzustandes unter Berücksichtigung der notwendigen Schulwegsicherung z. B. in Form eines Fußweges.

Zwischen der Ruhlsdorfer Straße im Norden und der Bahnhofstraße im Süden wird gemäß städtebaulichem Konzept die Planstraße ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Prüfung der Dimensionierung der Planstraße war ebenfalls Inhalt der verkehrstechnischen Untersuchung.

### 2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der im südlichen Plangebiet liegende private Parkplatz der östlich angrenzenden Kleingartenanlage wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird geregelt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Der Träger der Straßenbaulast kann somit die Breite von Fahrstreifen,

---

<sup>7</sup> Schlotauer & Wauer: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Berlin, 30.06.2023

Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

*Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### **2.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der (Alten) Bahnhofstraße existiert eine Allee, die gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt ist. Um die Eingriffe in die Allee so gering wie möglich zu halten, ist die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der (Alten) Bahnhofstraße zwischen der Einfahrt in die Planstraße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Hierdurch wird erreicht, dass das Einzelhandelsgrundstück ausschließlich über die Planstraße erschlossen wird.

## **3. Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen**

### Grünflächen

Im nördlichen Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf der Festwiese sollen größere Veranstaltungen (etwa zehn Veranstaltungen pro Jahr), wie beispielweise das jährliche Siegesfest stattfinden. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wurde bei der Lage der Festwiese die Vorgabe berücksichtigt, dass die Festwiese im Zusammenhang mit den Flächen nördlich der Ruhlsdorfer Straße im Kontext des historischen Schlachtfeldes genutzt werden soll. Die öffentliche Grünfläche „Festwiese“ wird an einer Stelle durch die Planstraße geschnitten. Im Rahmen von größeren Veranstaltungen soll der betreffende Abschnitt der Straßenverkehrsfläche entlang der „Festwiese“ als Aufstellfläche unter anderem für Foodtrucks o.ä. genutzt werden.

Im westlichen Geltungsbereich wird eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung und Sport“ festgesetzt. In diese Flächen sollen ergänzende Angebote des vereinsungebundenen Freizeitsportes beispielsweise in Form von Outdoor-Fitness integriert werden. Des Weiteren ist geplant, an dieser Stelle neben dem Fitness- und Freizeitsportpfad mit einzelnen Stationen einen Begegnungs- und Verweilort für alle Altersgruppen auch mit einem besonderen Standortprofil qualifiziert und attraktiv zu gestalten. Trendsport-Angebote für Jugendliche wie z. B. Boulder- und Kletterfelsen, Parcours und Tischtennis können gezielt in die Freiraumplanung integriert werden.

Weiterhin ist vorgesehen innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der südlichen Planstraße und der nördlichen Ruhlsdorfer Straße herzustellen.

Östlich der Planstraße werden weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch zwei Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erfolgt die Unterteilung in drei Zweckbestimmungen. Im nördlichen und südlichen Bereich erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ mit der Kennzeichnung „a“ und „Gehölzfläche“ mit der Kennzeichnung „b“. Innerhalb dieser Flächen sollen die ökologisch hochwertigen Flächen im Bestand erhalten werden (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr.



17 im Kapitel V.4). Es handelt sich hierbei um Hecken- und Gebüschgruppen, teilweise mit Baumbestand.

Innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche „Gehölzfläche“ mit Kennzeichnung b befinden sich zwei Trafostationen im Bestand. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 sollen diese planungsrechtlich gesichert und bei Bedarf ertüchtigt werden können.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 11**

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Gehölzfläche“ mit der Kennzeichnung „b“ sind Nebenanlagen, die überwiegend der Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität dienen, ausnahmsweise zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 2 BauNVO

Im zentralen Bereich gegenüber den Flächen für Sport- und Spielanlagen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll als Anknüpfung an die August-Bebel-Straße eine gestaltete Platz- und Aufenthaltsfläche entstehen, die das Tor zum neuen Campus ausbildet und als Umlenkpunkt für die Rad- und Fußwege fungiert. Zusätzlich sind Sitzgelegenheiten und Fahrradstellplätze geplant. Innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird die maximal zulässige Grundfläche für Nutzungen definiert, die sich der Zweckbestimmung der Grünfläche unterordnen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 12**

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Platz“ sind Fuß- und Radwege sowie Platzflächen mit den dazugehörigen Nebenanlagen, die sich der Zweckbestimmung der Grünfläche unterordnen, mit einer versiegelten Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen

Zum Schutz des Klimas sowie insbesondere zur Förderung einer gedrosselten und natürlichen Niederschlagsverbringung sind gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 13 mindestens 60 % der Bruttodachfläche extensiv zu begrünen und mit einem durchwurzelbaren, mindestens 10 cm dicken Aufbau zu versehen. Des Weiteren wird mit der Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen geregelt, dass die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

Zusätzlich zu der Dachbegrünung sind Solaranlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 23 zu installieren.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 13**

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktions-sporthalle“ und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind mindestens 60 % der Bruttodachflächen von Hauptanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Festsetzungen zur Versiegelung von Verkehrs- und Weganlagen

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diesem Ziel folgend sieht der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 eine Regelung vor, wonach die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 herzustellen sind. Mit der Festsetzung soll vor allem erreicht werden, dass das Niederschlagswasser soweit wie möglich über die belebte Bodenschicht versickert wird. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern und somit den erforderlichen Abflussbeiwert nicht einhalten, ausgeschlossen.

Der Abflussbeiwert gibt an, welcher prozentuale Anteil des gefallenen Niederschlags zum Abfluss kommt. So besitzen Betonflächen, Pflaster mit Fugenguss sowie Asphaltdecken einen Abflussbeiwert von 1,0 und sind somit nicht zulässig. Die Versickerungsfähigkeit der verwendeten Materialien ist nachzuweisen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 14**

*Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“, der Fläche für den Gemeinbedarf, der Flächen für Sport- und Spielanlagen, der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **4. Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Aufgrund der hohen Ausnutzung durch die geplanten Nutzungen sind Maßnahmen erforderlich, durch die eine Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erreicht werden können. Darüber hinaus sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des westlichen Geltungsbereiches innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Festwiese“ wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser soll auch als Puffer zum westlich angrenzenden Tennisplatz dienen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser soll zudem als Puffer zur westlich angrenzenden Wasserskianlage dienen.

Über die textliche Festsetzung Nr. 15 werden die Arten über eine Pflanzliste sowie die Qualitäten definiert.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 15**

*Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Festwiese“ und innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind mit Gehölzen gemäß Pflanzlisten „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) und „Sträucher“ zu*

*bepflanzen. Es ist ein Strauch mit einer Höhe von 100-150 cm auf 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin ist in den Flächen je 100 m<sup>2</sup> ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gesamten öffentlichen Grünfläche „Erholung und Sport“ werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll ein Baum gepflanzt werden. Dies entspricht 17 zu pflanzenden Bäumen. Die textliche Festsetzung Nr. 0 definiert die Arten und die Qualitäten der festgesetzten Anpflanzungen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 0**

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Erholung und Sport“ ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des östlichen Geltungsbereiches werden für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ (Kennzeichnung „a“ und „b“) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und somit die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die textliche Festsetzung Nr. 17 definiert die Arten und Qualitäten der festgesetzten Anpflanzungen beim Abgang vorhandener Bäume und Sträucher.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 17**

*Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der Pflanzliste „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) und „Sträucher“ im Verhältnis von mindestens 1:1 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sollten folgende Qualität aufweisen: Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm und Sträucher eine Höhe von 100-150 cm. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit für angrenzende Nutzungen zugelassen werden. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Abstandsgrün entsteht.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Sondergebiet „Einzelhandel“ zulässigen Stellplätze innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Stellplätze sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 18 zur Herstellung einer Mindestbegrünung zu bepflanzen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 18**

*Die innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ gelegenen ebenerdigen Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene sechs Pkw-Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste „Bäume“ (großkronige Laubbäume) zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen*

*einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Sie sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße sollen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19 straßenbegleitende Bäume gepflanzt werden.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 19**

*Innerhalb der Planstraße sind insgesamt mindestens 35 Bäume der Pflanzliste „Bäume“ (großkronige Laubbäume) als Baumreihe zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

## **5. Immissionsschutz**

Bezogen auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Plangebiet und die Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>8</sup> durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung sind die textlichen Festsetzungen Nr. 20 bis 22 in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Inhalte der Untersuchungen werden im Kapitel VII.5 näher betrachtet.

Bezogen auf den Verkehrslärm treten an schutzbedürftigen Räumen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise auch der Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf. In Brandenburg besteht aufgrund von § 15 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und der Technischen Baubestimmungen (VVTB) vom 20.07.2022 eine Verpflichtung, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 vorzusehen. Bei Anwendung der DIN sind ruhige Innenpegel in den nur tagsüber genutzten schutzwürdigen Schulräumen ohne zusätzliche baulich-schalltechnische Maßnahmen gewährleistet. Dies ist hingegen nachts bei den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 zulässigen Wohnungen für Bedienstete (z. B. Hausmeisterwohnung) im Plangebiet durch die Anwendung der DIN 4109-1 nicht gegeben. Aus diesem Grund wird für diese Fälle die textliche Festsetzung Nr. 20 aufgenommen. Die Festsetzung gewährleistet ruhige Innenpegel nachts bei einer ausreichenden Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 20**

*Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen (wie zentrale Be- und Entlüftungsanlagen oder kontrollierte Raumbelüftungen) vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen,*

---

<sup>8</sup> Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Berlin, 04.07.2023

*sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinsichtlich der Anlagengeräusche, die von außerhalb auf das Gebiet einwirken (Wasserski- und Tennisanlage, Gewerbegebiet westlich der B101) liegen keine Lärmkonflikte vor, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Die im Plangebiet vorgesehene Einzelhandelsnutzung verursacht keine Lärmkonflikte bei den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes (Wohngebäude in der Ernst-Thälmann- und August-Bebel-Straße, Kita in der Ernst-Thälmann-Straße).

Der geplante Sportplatz im westlichen Abschnitt des Plangebiets muss zur Einhaltung der Vorschriften der 18. BImSchV in seiner zeitlichen Nutzung eingeschränkt werden. Eine Nutzung ist nur montags bis samstags 8-20 Uhr sowie sonntags 9-13 Uhr und 15-20 Uhr zulässig. Eingeschränkte Nutzungszeiten sind aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festsetzbar, sodass diese in der Betriebsgenehmigung zu regeln sind.

Für Großveranstaltungen auf der Festwiese sind ab 22 Uhr nur noch Veranstaltungen ohne Musikanlage zulässig. Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht möglich, sodass entsprechende Auflagen in der jeweiligen Genehmigung der Veranstaltung zu formulieren sind.

Der Betrieb des geplanten Garagengebäudes sowie der in der Multifunktionshalle vorgesehenen 3-Feld-Halle sind gemäß der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV nur möglich, wenn die innen erzeugten Emissionen ausschließlich vermindert nach außen dringen. Um dies zu gewährleisten werden die textlichen Festsetzungen Nr. 21 und 22 aufgenommen.

In einer ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass bei einer Realisierung einer ebenerdigen Stellplatzanlage auf der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ mit, gemäß festgesetzter GRZ maximal möglichen, 90 Stellplätzen keine Lärmkonflikte mit den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund beziehen sich die textlichen Festsetzungen Nr. 21 und 22 ausschließlich auf Garagengebäude.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 21**

*Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind die Fassaden eines Garagengebäudes zur Sicherung des Schallschutzes mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB(A) auszuführen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### **Textliche Festsetzung Nr. 22**

*Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionsporthalle“ sind die Fassaden des Sporthallenteils zur Sicherung des Schallschutzes mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von*

*mindestens 30 dB(A), einschließlich Fenstern, Türen und technischer Belüftungseinrichtung, auszuführen. Fenster des Sporthallenteils dürfen nicht zu öffnen sein. Die Dächer haben jeweils ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen. Abweichungen sind zulässig, sofern der erforderliche Schallschutz gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nachgewiesen werden kann.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## **6. Klimaschutz**

Zum Schutz des Klimas und zur Förderung erneuerbarer Energien wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches die Bruttodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 30 Prozent mit Solaranlagen zu bedecken sind.

Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamfläche aller Teildachflächen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 23**

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind bei der Errichtung von Gebäuden die Bruttodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 Prozent mit Solaranlagen zu bedecken.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Zusätzlich zur den Solaranlagen sind die Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 extensiv zu begrünen.

## **7. Nachrichtliche Übernahme**

Innerhalb der gesamten Flächen des Geltungsbereiches nördlich der Bahnhofstraße befindet sich das Bodendenkmal Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte und Schlachtfeld Neuzeit welches im Sinne von § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) geschützt ist. Das Bodendenkmal wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Bodendenkmalnummer 130440 geführt.

## 8. Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>9.597</b>	<b>10,7</b>
<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>	<b>20.165</b>	<b>22,4</b>
Davon „Multifunktionssportplatz“	16.105	17,9
Davon „Multifunktionssporthalle“	4.060	4,5
<b>Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Stellplätze“</b>	<b>3.236</b>	<b>3,6</b>
<b>Sondergebiet „Einzelhandel“</b>	<b>12.669</b>	<b>14,1</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>29.706</b>	<b>33,0</b>
Davon „Platz“	2.173	2,4
Davon „Festwiese“	15.705	17,5
Davon „Erholung und Sport“	8.539	9,5
Davon Gehölzfläche „a“	895	1,0
Davon Gehölzfläche „b“	2.394	2,7
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>14.049</b>	<b>15,6</b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“</b>	<b>497</b>	<b>0,6</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>89.920</b>	<b>100,0</b>

## **VI. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf und den getroffenen Festsetzungen die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, das Orts- und Landschaftsbild und die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

#### **1.1 Räumlicher Untersuchungsumfang**

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bei den Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie des Schutzgutes Luft wird der Betrachtungsraum auf das angrenzende Umfeld ausgedehnt, um insbesondere Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung abschätzen zu können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

### **2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Planungsziel des Bebauungsplans „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ ist die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport-, Spiel- und kulturelle Einrichtungen sowie Einzelhandel.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde Großbeeren (Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE), Stand Dezember 2022, beraten in der Gemeindevertreterversammlung am 17.01.2023) erarbeitet. Hier sind die wesentlichen Ziele sowie die städtebauliche Ausrichtung der einzelnen Flächennutzungen zueinander dargestellt. Das Ergebnis wurde in den vorliegenden Bebauungsplan Großteils transportiert. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Fachbüros Möhler + Partner Ingenieure AG vom 04.07.2023, lässt sich festhalten, dass die geplanten Wohnnutzungen oberhalb der Drogerie Lärmkonflikte bei allen Lärmarten (Verkehrslärm, Sport-/Freizeitlärm, Gewerbe-/Anlagenlärm) erwarten lassen, so dass die Umsetzung aus schalltechnischer Sicht nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich erscheint. Aufgrund dieser Aussage des Fachplaners wird von der geplanten Wohnbebauung abgesehen. Es soll lediglich die Möglichkeit zur Schaf-



fung von Bediensteten Wohnung (z.B. Hausmeisterwohnung) in der Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht werden. Einen zentralen Baustein stellt neben der Multifunktionshalle der Multifunktions-sportplatz dar. Beide sind sowohl für die schulischen als auch die vereinsorientierten sowie freizeitsportlichen Nutzungen konzipiert. Zusätzlich sollen Platzkapazitäten für die Großbeerener Vereine gedeckt werden.

Zudem soll das Areal mit zusätzlichen sportbetonten Angeboten (bspw. Trimm-Dich-Pfad, Outdoor-Fitness) aufgewertet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein ergänzender Schulstandort für die Otfried-Preußler-Schule errichtet werden. Die Gemeinde Großbeeren plant die Verlagerung der Oberschulklassen aus den Bestandsbauten. Vorgesehen ist eine sechszügige Oberschule ohne gymnasiale Oberstufe. Die frei werdenden Räume am heutigen Standort sollen u.a. für dringend benötigte Horträume genutzt werden.

Auch eine Festwiese für größere Veranstaltungen wird innerhalb des Geltungsbereiches eingeplant. Derzeit findet auf der Wiese der Bestandsfläche insbesondere das traditionelle, jährliche Großbeerener Siegerfest statt. Diese Nutzung soll weiterhin ermöglicht und über einen festen Standort abgegrenzt werden.

Vorgesehen ist ebenfalls den Standort für Einzelhandel zu qualifizieren. Angedacht ist ein Lebensmittelmarkt mit angrenzendem Drogeriemarkt.

Integriert in das Konzept sind ebenfalls Grün- und Freiflächen in Form von gestalteten Platz- und Aufenthaltsbereichen mit Sitzgelegenheiten und Fahrradstellplätzen sowie Sportmöglichkeiten. Das Grünkonzept sieht ebenfalls den Erhalt von Bestandsvegetation vor. Entlang der Grenze zur östlich anschließenden Bestandsbebauung befindet sich ein mehrschichtiger Gehölzbestand, der erhalten bleibt und in das Konzept integriert wird. Er kann weiterhin seine Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung erfüllen.

Die Haupteinschließung wird über die (Alte) Bahnhofstraße geführt. Von hier führt die interne Erschließung Richtung Norden zur Ruhlsdorfer Straße. Westlich dieser Erschließungsstraße werden die einzelnen Nutzungen perlenschurartig angeordnet. So sind alle Funktionen gut erreichbar und auch untereinander ohne die Trennung durch eine Straße verknüpft.

Die umfangreiche Planung für die Neubebauung des Gebietes und die Aufstellung des Bebauungsplanes leitet sich aus verschiedenen Notwendigkeiten und bestehenden Defiziten ab.

Die Gemeinde Großbeeren weist ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren um 23 % gestiegen. Zudem liegt der Anteil der 20-65-jährigen an der Bevölkerung deutlich über dem brandenburgischen Durchschnitt. Mit einer weiterhin anhaltenden Zuwanderung von Familien kann angenommen werden, dass die Anzahl von Kindern und Jugendlichen weiter steigen wird. Damit steigt insbesondere der Bedarf an Schul-, Hort- und Kindertagesstättenplätzen.

Gleichzeitig zeichnet sich ab, dass auch der Anteil der über 65-Jährigen steigen wird. Allen Bevölkerungsschichten soll auf dem Bildungs-, Kultur- und Sportcampus die Möglichkeit der sportlichen Bestätigung und sozialen Begegnung geboten werden.

Darüber hinaus stellen Planwerke wie das integrierte Sportentwicklungskonzept der Gemeinde Großbeeren, der Schulentwicklungsplan und die Bedarfsplanung zur Kitabetreuung im Landkreis Teltow-Fläming deutliche Defizite für Großbeeren heraus, denen es zu begegnen gilt.

### **3. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens**

#### **3.1 Standort**

Das Plangebiet liegt in Großbeeren, einer amtsfreien Gemeinde im nördlichen Teil des Landkreises Teltow-Fläming (Brandenburg). Sie grenzt unmittelbar an die südliche Stadtgrenze von Berlin.

Der Ortskern von Großbeeren lässt noch die dörfliche Siedlungsstruktur als Straßen- bzw. Angerdorf erkennen. V.a. ab Mitte des 19. Jahrhunderts ist Großbeeren gewachsen. In den Siedlungsbereichen dominiert eine aufgelockerte Bebauung.

Die Nähe zu Potsdam und Berlin sowie bestehende Verkehrsanbindungen (eigener Bahnhof an der Regionalbahnstrecke, Bundesstraße 101, Anschluss an die A 10) und eine naturnahe Lage machen Großbeeren zu einem attraktiven Wohnstandort.

Der bedeutendste wirtschaftliche Standort innerhalb der Gemeinde ist das Güterverkehrszentrum Berlin Süd Großbeeren (GVZ). Die unmittelbare Randlage zur Metropole Berlin und die Funktion als Güterverkehrszentrum in Zusammenhang mit der guten Verkehrsanbindung macht die Gemeinde Großbeeren zu einem wichtigen Logistikstandort innerhalb der Region Berlin-Brandenburg.

Der derzeit wiesenbestandene Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsausgang. An den Planungsraum grenzen eine Kleingartenkolonie, die Kindertagesstätte „Löwenzahn“ und der evangelische Gemeindefriedhof. Östlich schließt Wohnbebauung in Form von 2-4 geschossiger Zeilenbebauung und Einfamilienhäusern an.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich eine Wasserski-Seilbahn sowie die Anlage des Tennisvereins TC Rot Weiß Großbeeren.

Erschlossen wird der Geltungsbereich von der Ruhlsdorfer Straße im Norden, der Ernst-Thälmann-Straße im Osten und der (Alten) Bahnhofstraße im Süden, die von der den Ort durchquerenden Hauptstraße L40 / Bahnhofstraße abzweigt.

#### **3.2 Geplante Festsetzungen**

Vorgesehen ist die Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Des Weiteren gibt es Flächen für Sport- und Spielanlagen, die durch die unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Multifunktionssportplatz“ und „Multifunktionssporthalle“ unterscheiden.

Ebenfalls zentral im Geltungsbereich untergebracht ist eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellplätze“. Hier werden die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Großbeeren notwendigen Stellplätze für die Schul- und Sportnutzung sowie für die Vereinsräume untergebracht.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen. Vorgesehen sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.950 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Stellplatzanlage ausgewiesen, um die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Großbeeren benötigten PKW-Stellplätze unterzubringen.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der jeweilig vorgesehenen Nutzung ab und liegt bei der Gemeinbedarfsfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Innerhalb der Fläche für Sport- und

Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Multifunktionssporthalle“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellplätze“ sollen eine GRZ der Hauptanlagen von 0,6 ermöglicht werden. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ erlaubt eine GRZ von 0,4. Diese darf jedoch bis zu einer GRZ bis 0,8 gemäß des § 14 BauNVO überschritten werden.

Die Baukörperstellungen werden über Baugrenzen festgelegt.

Die verkehrstechnische Untersuchung bzw. die hieraus aufgeführte Vorzugsvariante ist die Grundlage für die erfolgte Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum. Zwischen der Ruhlsdorfer Straße im Norden und der Bahnhofstraße im Süden wird die interne Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im nördlichen Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ festgesetzt. Hier sollen größere Veranstaltungen, wie beispielweise das jährliche Siegesfest stattfinden. Die Festwiese wird Richtung Westen durch eine festgesetzte Pflanzfläche eingegrünt. Eine weitere Fläche für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern findet sich im Sondergebiet Einzelhandel.

Ebenfalls als öffentliche Grünfläche ziehen sich durch den westlichen Geltungsbereich die Flächen für „Erholung und Sport“. In diese Flächen sollen ergänzende Angebote für Freizeitsport im Bereich Outdoor-Fitness angeboten werden wie z. B. ein Fitness- und Freizeitsportpfad, Trendsport-Angebote für alle Altersgruppen wie Boulder- und Kletterfelsen, Tischtennis aber auch Begegnungs- und Verweilorte. In diese Fläche integriert wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der internen Erschließungsstraße und der nördlichen Ruhlsdorfer Straße.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird als „Platz“ festgesetzt. Eine Versiegelung ist nur bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Flächen werden gärtnerisch angelegt.

Entlang der östlichen Grenze werden die mehrschichtigen Gehölzbestände über eine Festsetzung mit Erhaltungsbindung in ihrem Bestand gesichert.

Um einen möglichst hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Erholung und Sport“ auf je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden. Dies entspricht 17 zu pflanzenden Bäumen. Auch für die Stellplatzanlage im Sondergebiet Einzelhandel ist eine Begrünung mit Bäumen verpflichtend. Je angefangene sechs Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Dafür ist jeweils eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu sichern.

Auch entlang der internen Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen über eine Festsetzung gesichert. Es sind mindestens 35 Bäume zu pflanzen.

Gemäß textlicher Festsetzung sind mindestens 60 % der Bruttodachflächen von Schule, Multifunktionssporthalle und Garagengebäude extensiv mit einem 10 cm dicken Aufbau zu begrünen.

Die Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 herzustellen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung resultieren diverse immissionsschutzrechtlich notwendige Festsetzungen.

### 3.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9 ha und umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise: Gemarkung Großbeeren, Flur 2, Flurstück 448 (tlw.), 827 (tlw.), 1717 (tlw.), 465 (tlw.), 467/7 (tlw.), 851 (tlw.), 1338 (tlw.), 1348 (tlw.), 1366 (tlw.) und 2254 (tlw.).

## 4. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

### 4.1 Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

## 4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>9</sup> (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>10</sup>. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

## 4.3 Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 4.4 Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

---

<sup>9</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

<sup>10</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

---

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### 4.5 Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotope und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer Waldgesellschaften.

Von den Verboten kann gemäß Abs. 3 des Gesetzes auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden.

#### 4.6 Alleenschutz

Gemäß § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz. Diese dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Vom Schutz kann gemäß Abs. 2 des Gesetzes unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme zugelassen werden.

#### 4.7 Baumschutz

Der Schutz von Bäumen wird in der Gemeinde Großbeeren auf der Grundlage der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile<sup>11</sup> geregelt.

Die Baumschutzverordnung findet Anwendung im Außen- als auch im Innenbereich mit Ausnahme von Gebieten, für die eine kommunale Baumschutzsatzung besteht oder die vorhandene Bebauung max. zwei Wohneinheiten aufweist. Die Gemeinde Großbeeren besitzt keine kommunale Baumschutzsatzung.

Auf Grundlage dieser Verordnung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) geschützt. Auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang stehen unter Schutz, wenn diese Ersatzpflanzungen sind bzw. als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

Dabei gilt auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung der Schutz nur für die Baumarten Eiche, Ulme, Platane, Linde, Roßkastanie und Rotbuche, die in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 190 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) haben.

---

<sup>11</sup> Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 39 vom 17. Dezember 2013), in Kraft seit 18. Dezember 2013

Es gilt ein Beschädigungs- und Beseitigungsverbot. Ausnahmen erteilt die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag. Eine Fällgenehmigung wird mit einem Ersatz (i.d.R. Ersatzpflanzung) beauftragt. Die Zahl der beauftragten Ersatzpflanzungen wird auf Grundlage der Schadstufe und des Stammumfangs ermittelt. Für nicht heimische und nicht standortgerechte Baumarten sowie für Baumarten mit kurzer Lebensdauer können Abschläge an der Zahl der Ersatzpflanzen erteilt werden.

#### 4.8 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>12</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### 4.9 Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)<sup>13</sup> ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Sicherung der menschlichen Gesundheit gibt die TA Lärm<sup>14</sup> Grenzwerte für die zulässige Lärmbelastung in Wohngebieten vor. Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans sind diese Grenzwerte zu beachten und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Einhaltung einzuplanen.

#### 4.10 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>15</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes sind eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und

---

<sup>12</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

<sup>13</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

<sup>14</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

<sup>15</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert d. Art. 2 d. G. v. 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Ländkosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Analog zum WHG regelt in Brandenburg das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)<sup>16</sup> die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und den Schutz der Gewässer, die Unterhaltung und den Ausbau der Gewässer und den Schutz vor Hochwassergefahren (§ 1 Abs. 1 BbgWG).

#### 4.11 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 46 Abs. 2 WHG gestattet die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, wenn dazu eine entsprechende Rechtsverordnung vorliegt.

Das brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht in § 54 Abs. 4 vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

In der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Nach BbgWG können die Gemeinden durch eine kommunale Satzung Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser treffen.

Für die Gemeinde Großbeeren liegt keine Satzung vor.

#### 4.12 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele für das Land Brandenburg. Die Zielkonzepte beziehen sich für Großbeeren bzw. den Geltungsbereich auf die naturräumliche Region „Mittlere Mark“. In diesem Naturraum konzentrieren sich die Erhaltungs- und Entwicklungsziele auf das Netz der Niederungen, die die mittelbrandenburgischen Platten durchziehen. Aufgrund der südlich von Berlin ausgehenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung ist die konsequente Sicherung zusammenhängender Landschaftsräume eine Hauptaufgabe.

Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters sind das oberste Ziel des Schutzgutes Landschaftsbild. Die Entwicklungsschwerpunkte beziehen sich u. a. auf die Entwicklung einer kleinteiligen Flächengliederung, Pflege und Erhalt des Erscheinungsbildes der Rieselfeldareale sowie stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen.

Das Gemeindegebiet besitzt überwiegend eine mittlere bzw. eingeschränkte Erlebniswirksamkeit für die Erholungsnutzung.

#### 4.13 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow-Fläming<sup>17</sup> untersetzt auf der Ebene der Landkreise das Landschaftsprogramm. Rechtsgrundlage für den LRP ist § 4 des BbgNatSchAG. Der LRP

---

<sup>16</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20) zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl.I/17, Nr. 28)

<sup>17</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark (2010): Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming



soll die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung liefern. Er stellt als regionaler Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans werden gemäß § 10 Abs. 3 BNatSchG bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen in die Abwägung eingestellt, wenn sie raumbedeutsam sind.

Der LRP stellt als ein Entwicklungsziel den Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen für belastete Gebiete dar.

#### 4.14 Landschaftsplan

Für die früher eigenständigen Gemeinden Osdorf und Großbeeren wurde 1997 ein gemeindeübergreifender Landschaftsplan bis zum Entwurf bearbeitet.<sup>18</sup> Formal wurden beide Landschaftspläne nicht bis zum Abschluss geführt. Sie dienen als Grundlage bei der Erarbeitung Neubearbeitung, der als Landschaftsplan der Gemeinde Großbeeren, 1. Fortschreibung (aufgestellt am 02.12.2014, Maßgabenerfüllung 28.05.2015) vorliegt.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist der südliche Geltungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, wohingegen der nördliche Geltungsbereich als sonstige Grünfläche aufgenommen wurde. Die östlichen Baumpflanzungen sind als Erhalt dargestellt.

Die beabsichtigte Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport-, Spiel- und kulturelle Einrichtungen sowie Einzelhandel widerspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Landschaftsplan. Die sich ergebenden Änderungen des Landschaftsplans der Gemeinde Großbeeren werden künftig in etwaigen Änderungsverfahren berücksichtigt.

#### 4.15 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) aus dem Jahr 2015 ist der nördlichen Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Das südliche Gebiet soll als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Tourismus / Freizeit“ und „Sport und Freizeit“ entwickelt werden.

Dementsprechend ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem FNP zu entwickeln.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde künftig veranlasst / durchgeführt. Angedacht sind die Darstellungen der Geltungsbereichsflächen von Nord nach Süd als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese, Schule, Sportplatz, Mehrzweckhalle, sonstige Grünfläche und Sondergebiet Einzelhandel.

---

<sup>18</sup> Gemeinde Osdorf und Gemeinde Großbeeren (1997): Gemeindeübergreifender Landschaftsplan für die Gemeinden Osdorf und Großbeeren, bearb. durch Deutsche Forst-Consult GmbH, Ruhlsdorf/Teltow

## 5. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und der aktuelle Umweltzustand in Bestandsbeschreibung und -bewertung dargestellt.

#### 5.1.1 Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung im Jahr 2023 durch einen Fachgutachter erarbeitet. Der Untersuchungsumfang war entsprechend im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmten Vorgehensweise ausgerichtet.

In der Vegetations- bzw. Brutperiode erfolgte dementsprechend eine methodische Untersuchung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien (insb. Zauneidechse).<sup>19</sup>

Zwischen dem 29. März und 14. September 2023 erfolgten 11 Kartierungen bzw. 9 Begehungen des Untersuchungsgebietes mit folgenden Untersuchungsschwerpunkten:

Tabelle 8: Auflistung der artenschutzrechtlichen Begehungen

Tag	Zeit (Uhr)	Wetter	Erfassung
29. März	08.05 bis 09.00	2°C, stark bewölkt, windstill	Brutvögel
14. April	07.40 bis 08.35	8°C, bedeckt, windstill, feucht, vorher Regen	Brutvögel
20. April	16.25 bis 17.45 20.10 bis 22.10	16°C, sonnig, leicht bewölkt, leichte Brise 14°C dto.	Zauneidechse Brutvögel, akustische Erfassung Amphibien
02. Mai	10.15 bis 11.30	12°C, bedeckt, mäßige Brise, später Auflockerung, sonnig, bewölkt	Brutvögel
15. Mai	12.45 bis 14.50	19°C, stark bewölkt, windstill	Zauneidechse, Absuche Gewässer nach Amphibien
20. Juni	07.55 bis 08.45 09.10 bis 11.15	20°C, stark bewölkt, windstill 23-25°C, dto., anschließend Regen	Brutvögel, Zauneidechse, Gewässer nach Amphibien
18. Juli	12.35 bis 13.45	23°C, sonnig, bewölkt, leichte Brise	Zauneidechse, Gewässer nach Amphibien
14. August	08.25 bis 10.10	21-24°C, sonnig, leicht bewölkt, windstill	Zauneidechse, Amphibien
14. September	12.25 bis 14.10	21-25°C, sonnig, wolkig, leichte Brise	Zauneidechse

<sup>19</sup> Scharon, Jens (2023): Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplanes "Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße" der Gemeinde Großbeeren - Landkreis Teltow-Fläming - (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten), Berlin 2023

Fledermäuse

Zur Einschätzung des Vorkommens eines Quartierpotenzials für Fledermäuse wurden die vorhandenen Bäume innerhalb des B-Plangebietes nach Baumhöhlen abgesucht.

Gebäude u. a. als Fledermausquartier geeignete Strukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Ein Fledermausquartier konnte nicht verbindlich festgestellt werden. In den Straßenbäumen entlang der Ruhlsdorfer Straße im Norden und der Bahnhofstraße im Süden befinden sich mehrere Baumhöhlen, die potenziell von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Während der abendlichen Begehung am Abend des 20. April 2023 konnten keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet werden.

Brutvögel

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte anhand von fünf Begehungen. Die Kartierungen erfolgten in Anlehnung an die von Südbeck et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung.

Im Geltungsbereich konnten 16 verschiedene Vogelarten festgestellt werden. Während 12 Arten auch im Geltungsbereich brüten, waren 4 Arten nur Nahrungsgast bzw. Randsiedler.

Tabelle 9: innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesene Vogelarten

	Arten		Sta- tus	Trend	Nist- öko- logie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dt. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote Liste	
							ge- schützt	er- lischt	BB	D
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1+Rs	+1	Ba	§	1	1		
2.	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	2+Rs	0	Ba	§	1	1		
	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	2Rs	0	Bo	§	1	1		
3.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1	+1	Hö	§	2a	3		
4.	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	1	+1	Hö	§	2a	3		
5.	Mönchsgras- mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2+Rs	+2	Bu	§	1	1		
6.	Klapper- grasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1+Rs	-1	Bu	§	1	1		
7.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	1	-1	Hö	§	2a	3		3
8.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	1	0	Bu	§	1	1		
	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1Rs	0	Bo	§	1	1		
9.	Garten- rotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicu- rus</i>	Rs	0	Hö	§	2a	3		
	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	2 Rs	-1	Ni	§	2a	3		
10.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	3	-1	Bu	§	1	1		
11.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1	-2	Ba	§	1	1		
	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1Rs	-2	Bu	§	1	1	V	

	Arten		Sta- tus	Trend	Nist- öko- logie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dt. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote Liste	
							ge- schützt	er- lischt	BB	D
12.	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	1+Rs	0	Bo	§	1	1		

**Status**

1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere  
 Ng - Nahrungsgast  
 Rs - Randsiedler

**Trend nach RYSLAVY et al. (2011)**

0 = Bestand stabil  
 +1 = Trend zwischen +20% und +50%  
 -1 = Trend zwischen -20% und -50%  
 +2 = Trend > +50%  
 -2 = Trend > -50%

**Biotopbindung Nistökologie**

Ba – Baumbrüter  
 Bo – Bodenbrüter  
 Bu – Buschbrüter  
 Hö – Höhlenbrüter  
 Ni – Nischenbrüter

**Schutz nach BNatSchG**

§ 7 Vogelschutzrichtlinie (VRL)  
 § - besonders geschützte Art  
 §§ - streng geschützte Art  
 I - Art in Anhang I der EU-

**Rote-Liste**

BB – Brandenburg (RYSLAVY et al. 2008)  
 D - Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)

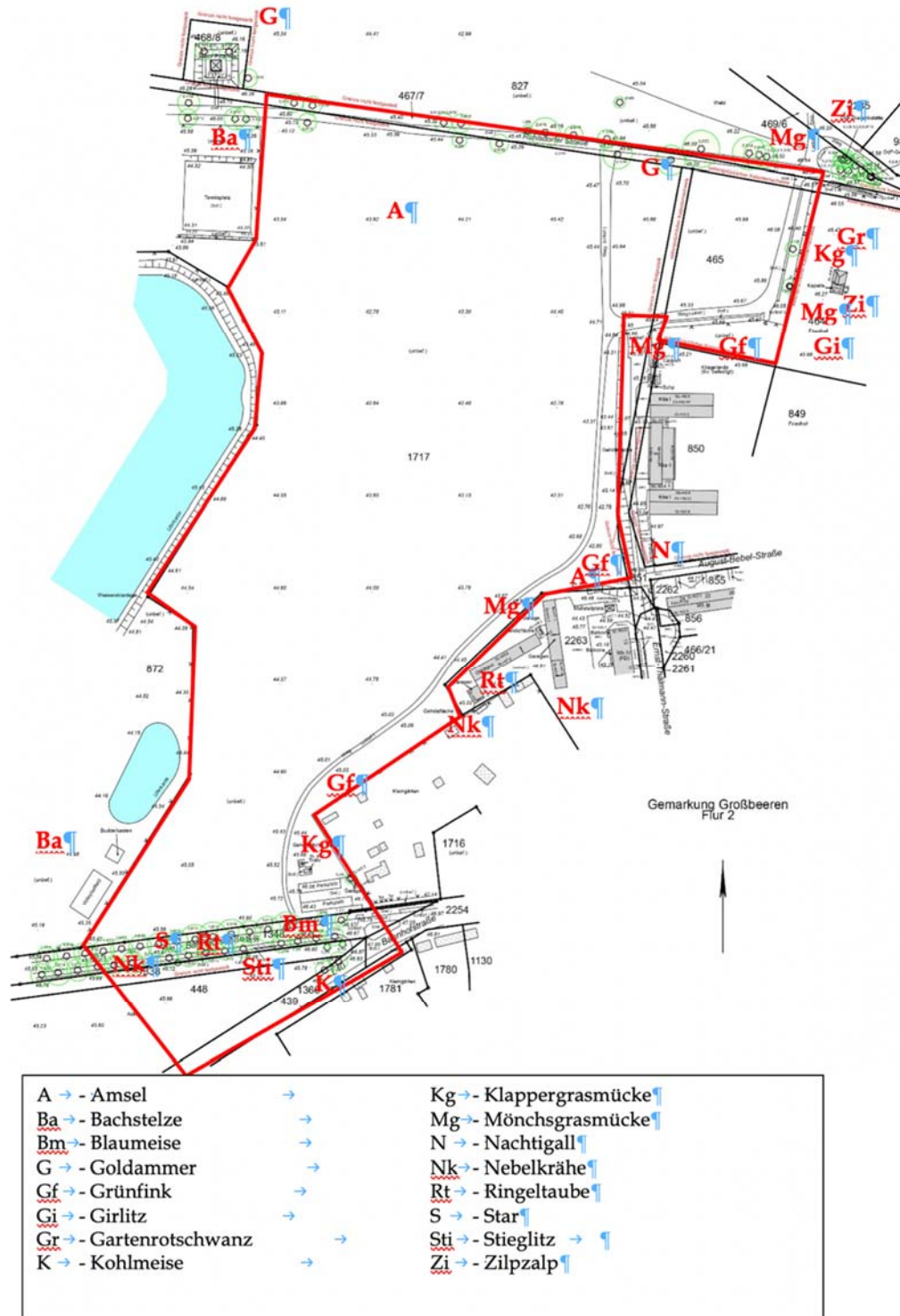
**Lebensstättenchutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:**

1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz  
 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

**Wann erlischt Schutz?**

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode  
 3 = mit der Aufgabe des Reviers

Abbildung 10: Darstellung der Brutvogelreviere



Die Brutvogelreviere befinden sich vorwiegend in den Gehölzen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Auf der Wiesenfläche konnte kein Revier nachgewiesen werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs als Brutvogel nachgewiesen.

Der Star steht deutschlandweit auf der Vorwarnliste.

Reptilien (hier: Zauneidechse)

Die gezielte Suche nach Reptilien, vor allem der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), erfolgte siebenmal bei warmer (>18°C) und sonniger Witterung. Die Erfassungen erfolgten in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von Schulte et al. (2015), Hachtel et al. (2009) sowie Schneeweiß et al. (2014).

Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes. Als Gründe für das Fehlen der Art kommen die möglicherweise isolierte Lage der Fläche in Betracht und damit eine fehlende Vernetzung zu umliegenden Vorkommen der Art. Die Vornutzung und Bewirtschaftung der Wiese, die (zumindest bisher) keine Besiedelung zuließ.

Die Randbereiche sind zu isoliert, kleinflächig und gestört für eine dauerhafte Besiedelung.

Gesetzlich geschützte Lebensstätten

Zum Nachweis von gesetzlich geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Bäume nach Baumhöhlen abgesucht. Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Es konnten sowohl an den Bäumen entlang der Ruhlsdorfer als auch der Bahnhofstraße mehrere Höhlungen gefunden werden.

Von dieser nistökologischen Gilde der Baumbrüter wurde je ein Revier der Arten Blau- und Kohlmeise, sowie Star in Baumhöhlen der Linden an der Bahnhofstraße festgestellt.

Amphibien

Da Aussagen vorliegen, dass in den westlich angrenzenden Gewässern (auf der Wakeboardanlage außerhalb des Geltungsbereiches) die streng geschützten Wechselkröten (*Bufo viridis*) vorkommen könnten, wurden diese in die Untersuchung mit einbezogen. Die erste Kontrolle erfolgte am 20. April 2023. Während weiterer Nachsuchen wurden die Gewässer umrundet und nach Alttieren, Larven und Laichschnüren der Wechselkröte sowie weiterer Amphibien gesucht. Neben der Absuche und der akustischen Erfassung wurde in der Vegetation der beiden kleinen Gewässer vor allem nach Larven gekehrt. Nachweise der Wechselkröte erfolgten nicht. Allerdings konnte im August 2023 das Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Knoblauchkröte festgestellt werden.

Zudem wurden Teichmolch und Teichfrosch festgestellt. Für beide Arten wurden Reproduktionsnachweise erbracht. Hervorzuheben ist dabei das große Vorkommen des Teichmolchs, der in allen drei Gewässern mit mehreren hundert, evtl. > 1.000 Alttieren nachgewiesen wurde.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Schutzstatus der Roten Liste der Lurche und Kriechtiere des Landes Brandenburg (BB) (Schneeweiß et al. 2004) und der Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche Deutschlands (D) (Kühnel et al. 2009) an bzw. die Einordnung in einer Gefährdungsstufe bzw. einer Kategorie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

Tabelle 11: Nachgewiesene Amphibienarten, Gefährdung und Schutz

Art	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Schutz	FFH-Richtlinie
		BB	D		
Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>	**	*	§	-
Teichfrosch	<i>Pelophylax kl. esculentus</i>	**	*	§	V
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	3	3	§§	IV

Legende:

Rote-Liste-Kategorie: 3 – Art gefährdet, \* - derzeit nicht als gefährdet anzusehen, \*\* - Ungefährdet

Schutz: §§ - Art streng geschützt, § - Art besonders geschützt

FFH-Richtlinie:

IV – Art des Anhang IV, d.h. für die Arten des Anhangs IV treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet:

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

V – Art des Anhang V, d. h. die Entnahme aus der Natur und Nutzung kann Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein (siehe Anhang).

### Staatenbildende Waldameisen

Hügel von staatenbildenden Waldameisen konnten auf der Fläche nicht gefunden werden.

### Weitere geschützte Arten und Artengruppen

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen im Rahmen eines Abschichtungs-Ausschlussverfahrens ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*),
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*),
- xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

## 5.1.2 Schutzgute Pflanzen und Biotope

### Potenzielle natürliche Vegetation

Der Landschaftsrahmenplan zeigt die potenzielle natürliche Vegetation. Darunter ist ein Zustand der Vegetation zu verstehen, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der aktuellen Veränderungen der biotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, Standort- und Florenveränderung durch anthropogene Einflüsse zu erwarten ist.

Für den Geltungsbereich sind grundwasserferne Wälder, wie der Hainrispen-Winterlinden-Hainbuchenwald möglich.

### Aktuelle Vegetation

Zur Erfassung des Biotopbestandes im Geltungsbereich wurde im Oktober 2022 eine Kartierung durchgeführt und der Bestand gemäß der Liste der Biotopkartierung Brandenburg (2011)<sup>20</sup> eingestuft. Als

---

<sup>20</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam

graphische Darstellung der Situation im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ist der Biotoptypenplan der Begründung beigegefügt.

Der Geltungsbereich wird durch eine große Wiesenfläche eingenommen (Frischwiese, verarmte Ausprägung, Biotop-Code 051122). Im Wesentlichen Bereich sind Grasarten (Glatthafer, Knäulgras, vereinzelt Schwingelarten) zu erkennen, krautartige Pflanzen (Sauerampfer) kommen nur sehr wenige vor. Während im südlichen Drittel Teile der Fläche ungemäht waren, ist der Großteil der Wiese gemäht und wird auch für verschiedene Veranstaltungen genutzt (zum Zeitpunkt der Kartierung Kitafest Drachensteigen).

Am östlichen Rand entlang verläuft ein unbefestigter, aber stark verdichteter und geschotterter Weg, der teilweise auch befahren wird. Dieser Weg verbindet die Ruhlsdorfer Straße mit der Bahnhofstraße im Süden und wird insbesondere auch von den Nutzern der Kindertagesstätte stark frequentiert.

In den Abstandsflächen zwischen Wiese und Siedlungsbereichen wachsen verschiedene Sträucher und Bäume, die überwiegend gepflanzt wurden. Den südlich gelegenen privaten Parkplatz umgibt eine naturnahe Hecke aus verschiedenen heimischen Arten wie Rosen, Schlehen und Weißdorn (Hecke, überwiegend heimische Arten Biotop-Code 071411).

Im Anschluss erstreckt sich ein Gehölzstreifen, in dem die Baumarten zunehmen (Hecke, von Bäumen überschirmt, überwiegend nicht heimische Arten Biotop-Code 071423). Dabei handelt es sich überwiegend um nicht heimische Arten wie Eschen-Ahorn und verschiedene Hybrid-Pappeln. Auch die Sträucher werden überwiegend von Zierarten wie der Schneebeere dominiert. Daneben kommen Spitz-Ahorn und sehr vereinzelt Eichen und Birken vor.

Parallel zum Kita-Gelände wurde eine Hecke bzw. Windschutzstreifen aus heimischen Arten angelegt (Hecke, von Bäumen überschirmt, überwiegend heimische Arten Biotop-Code 071421). Hier wachsen Eichen und Linden zusammen mit Spitz-Ahorn und Zitter-Pappeln (oftmals als Aufwuchs).

Bei den in den Geltungsbereich aufgenommen Verkehrsflächen handelt es um die asphaltierten Straßentrassen der Ruhlsdorfer und Bahnhofstraße. Während die Bahnhofstraße dicht mit Bäumen (Linden) bestanden ist, befinden sich entlang der Ruhlsdorfer Straße nur noch einige wenige Alt-Pappeln (*Populus berolinesis*).

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist Richtung Osten durch die zum Siedlungsgebiet Großbeeren gehörenden Nutzungsstrukturen der Kleingärten, Wohnbebauung, Kindertagesstätte und Friedhof gekennzeichnet.

Westlich schließen die Wasserskianlage und die Tennisplätze an. Die Wasserskianlage grenzt zum Geltungsbereich ebenfalls eine naturnahe Hecke (verschiedene Rosenarten, Schlehen) ab.

Richtung Norden geht es mit einer weiteren Wiesenlandschaft und mehrschichtigen Gehölzbeständen in die offene Landschaft über. Auch im Süden schließen mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und dem Technikdenkmal „Rieselfelder“ unbebaute Strukturen an.



Tabelle 12: Biotoptypen im Geltungsbereich und direkt angrenzend

Nr.-Code	Buchstaben-Code	Bezeichnung	gesetzlicher Schutz	ausschließlich im Umgriff
<b>Ruderalfluren</b>				
03249	SRBX	sonstige ruderale Staudenfluren		
<b>Gras- und Staudenfluren</b>				
051122	GMFA	Frischwiese, verarmte Ausprägung		
051132	GMRA	ruderale Wiese, verarmte Ausprägung		
05162	GZA	artenarmer Zierrasen		
<b>Feldgehölze, Allee, Solitäräume</b>				
071411	BRAG	Allee, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	§ 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG)	
071414	BRAF	Allee, lückig, hoher Anteil an geschädigten Bäumen, nicht heimische Baumarten	§ 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG)	
07152	BEA	sonstiger Solitärbaum		
071311	BHOH	Hecke bzw. Windschutzstreifen ohne Überschildung überwiegend heimische Arten		
071321	BHBH	Hecke bzw. Windschutzstreifen von Bäumen überschildert überwiegend heimische Arten		
071323	BHBN	Hecke bzw. Windschutzstreifen von Bäumen überschildert überwiegend nicht heimische Arten		
<b>Acker</b>				
09134	LIF	intensiv genutzter Äcker		
<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>				
1012	PFF	Friedhof		

Nr.-Code	Buchstaben-Code	Bezeichnung	gesetzlicher Schutz	ausschließlich im Umgriff
10150	PK	Kleingartenanlage		x
10170	PE	offene Sport- und Erholungsanlagen		x
10272	PHS	Anpflanzung von Sträuchern		
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen</b>				
12240	OSZ	Zeilenbebauung		x
12330	OGA	Gemeinbedarfsflächen		
12611	OVSP	Pflasterstraße		x
12612	OVSB	Straßen mit Asphaltdecke		
12651	OVWO	unbefestigter Weg		
12654	OVWV	versiegelter Weg		

### Schutz, Bewertung

Im Plangebiet kommen keine nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor.

Floristisch wertgebende Bestände, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „streng bzw. besonders geschützt“ gelistet werden, konnten ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden und sind aufgrund der Strukturen und des Nutzungsdrucks auch nicht zu erwarten.

### Baumbestand / Allee

Im Geltungsbereiches befinden sich Bäume lediglich innerhalb der geschlossenen Hecken bzw. Windschutzstreifen. Diese sind nicht eingemessen, ein Stammumfang liegt nicht vor.

Beide Straßen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Bäumen bestanden. Während die Bahnhofstraße von einem geschlossenen, gesunden Bestand aus Linden gesäumt wird, handelt es sich an der Ruhlsdorfer Straße nur noch um einen lückigen Bestand aus gesundheitlich bereits beeinträchtigten Pappeln.

Beim Baumbestand entlang beider Straßenzüge handelt es sich um Alleen. Diese sind gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### 5.1.3 Schutzgut Fläche

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9 ha. Wie der Biotoptypenkartierung entnommen werden kann, ist die Fläche bis auf die in den Geltungsbereich aufgenommenen Straßenzüge vollkommen unversiegelt.

Der östlich über die Fläche verlaufende Verbindungsweg (Trampelpfad) von der Ruhlsdorfer zur Bahnhofstraße ist ebenfalls unversiegelt, allerdings durch andauerndes Betreten und sogar Befahren stark verdichtet.

#### 5.1.4 Schutzgut Boden

##### Naturraum

Großbeeren liegt großräumlich in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen.<sup>21</sup> Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Die Siedlungsflächen Großbeerens befinden sich am Rand zur Niederung.

Die Teltowplatte bildet eine ebene bis flachwellige, übersandete Grundmoränenplatte, die sich durch weitgehendes Fehlen größerer Reliefunterschiede auszeichnet. Die südlich angrenzende Nuthe-Notte-Niederung ist durch die überwiegend flachen und feuchten Niederungsflächen gekennzeichnet.

Die räumliche Struktur der Gemeinde wird stark durch die naturräumlichen Rahmenbedingungen geprägt. So liegen die Siedlungskerne auf der Hochfläche (Teltowplatte) und sind weiträumig von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. ehemaligen Rieselfeldern und kleineren Waldflächen umgeben.

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg liegt das Plangebiet im Naturraum „Mittlere Mark“.

##### Bodengesellschaft / Bodenart

Der naturräumliche Übergang zwischen der Teltowplatte und der Notteniederung verläuft in Ost-West-Richtung südlich der Ortslagen Neubeeren, Großbeeren und Diedersdorf. Auf der Teltowplatte befinden sich dabei überwiegend Geschiebemergel, in die Sande eingelagert sind. Die Teltowplatte ist im Bereich der Gemeinde mit Sanden überlagert.

Der Landschaftsrahmenplan stellt als vorherrschende Bodenart Braunerden dar, die im Landschaftsplan als „überwiegend Braunerden, gering verbreitet lessivierte Braunerden, podsolige Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand“ konkretisiert wird.

Die Flächen gehörten ebenfalls zur ehemaligen Rieselfeldnutzung. Während die nördlichen Flächen vor 1980 stillgelegt wurden, folgten die südlichen Flächen erst nach 1990.

##### Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei Rieselfeldböden um schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 BBodSchG handelt, so dass Rieselfelder als altlastverdächtige Flächen (Altstandorte) betrachtet werden müssen. Daher sind die ehemaligen Rieselfelder in Großbeeren im Altlastenkataster (Reg. Nr. 0348724411) des Landkreises Teltow-Fläming erfasst.

Dementsprechend wurde getrennt nach privaten und öffentlichen Bauvorhaben eine Untersuchung der Situation beauftragt.

Für die Vorhaben der Gemeinde Großbeeren erfolgte in den nördlichen Bereichen des Flurstück 1717 (Gemarkung Großbeeren, Flur 2) eine orientierende Einschätzung<sup>22</sup> der Fläche anhand von drei Kleinrammbohrungen und fünf Schürfen. Aus diesen wurden dann in den Horizonten von 0-30 cm und 30-

---

<sup>21</sup> Scholz, E. (1962): Die Naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam

<sup>22</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH (2024): Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Bildungs-, Kultur- und Sportcampus, Juli 2024

60 cm Einzelproben gewonnen und gemäß der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnisverordnung, vom 18.11.2022“ am Feststoff und Eluat beprobt. Es wurde festgestellt, dass der Oberboden an zwei Stellen aufgrund der Überschreitung des PCB-Gehaltes (Polychlorierte Biphenyle) als gefährlicher Ausbaustoff einzuordnen wäre. Ergänzend wurden die untersuchten Mischproben gemäß ErsatzbaustoffV (Anl. 1, Tab. 3) bewertet. Eine Bodenprobe überschreitet den Grenzwert für Quecksilber und wird ebenfalls als gefährlicher Ausbaustoff eingestuft. In allen untersuchten Mischproben wurde ein erhöhter Kupfergehalt im Eluat festgestellt, was der vormaligen Nutzung als Rieselfeld zugeschrieben wird. Die „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnisverordnung, vom 18.11.2022“ erläutern, dass eine Überschreitung des Parameters allein noch nicht zur Gefährlichkeit des Abfalls führt. Die Ursache der Überschreitung der Parameter ist im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen.

Die südlichen Flächen des Geltungsbereiches werden von einem Privatinvestor entwickelt, der seinerseits eine orientierende Bodenuntersuchung<sup>23</sup> in Auftrag gegeben hat. Die Lage der Probeentnahmepunkte (13 Kleinrammbohrungen) wurde unter Berücksichtigung von möglichen Verdachtsbereichen festgelegt. Beurteilungsgrundlage stellen die Wirkungspfade Boden – Mensch, Bodenluft - atmosphärische Luft – Mensch und Boden - Grundwasser dar.

Aus den Laboranalysen ergaben sich Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch umweltrelevante Schadstoffe. Aufgrund der relativ geringen Schadstoffgehalte und des zukünftig hohen Versiegelungsgrades ist für das untersuchte Grundstück nach jetzigem Kenntnisstand jedoch nicht von einem Gefährdungspotenzial hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser auszugehen. Weitere Erprobungen sind ggf. im Zuge der Ausführungsplanung durchzuführen.

#### 5.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Wasserski- bzw. Wakeboardanlage. Auf dem umzäunten Gelände liegen voneinander getrennte Wasserbecken, wobei es sich bei den beiden kleineren um das Natur-Erlebnisbad Großbeeren handelt.

Der Landschaftsrahmenplan gibt einen Grundwasserflurabstand von > 5 bis 10 m an. Diesbezüglich wird von einer niedrigen Grundwassergefährdung ausgegangen. Die Grundwasserneubildung wird mit 50 mm / Jahr angegeben.

Der Landschaftsplan konkretisiert diese Angaben und unterteilt den Geltungsbereich. Während im südlichen Drittel ein Abstand von 4 - 7 m angegeben ist, liegt er im nördlichen Geltungsbereich bei 2 - 4m.

Das Plangebiet tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet. In südliche Richtung beginnt die Zone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde in ca. 1,5 km Entfernung.

Das Vorhaben befindet sich entsprechend § 74 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) außerhalb eines Gebietes, in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

---

<sup>23</sup> HPC AG (2023): Orientierende Bodenuntersuchung, Neuplanung eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes Bahnhofstraße in 14979 Großbeeren, August 2023

### 5.1.6 Schutzgut Luft

Eine lufthygienische Belastung geht insbesondere vom Verkehr als Verursacher aus. Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten wie Feinstaub (PM10) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Allerdings befindet sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 101. Auf das Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen wird auf diversen Karten u. a. Klima, Luft im Landschaftsrahmenplan hingewiesen.

Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

- Im Jahresmittel dürfen die PM10- und die NO<sub>2</sub>-Konzentration 40 µg/m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- Der 24-Stunden-Grenzwert der PM10-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

### 5.1.7 Schutzgut Klima

Der Naturraum der mittelbrandenburgischen Platten ist makroklimatisch dem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima zuzuordnen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8,5° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 590 - 619 mm. Dabei nimmt die Niederschlagsmenge von Nordwesten in Richtung Südosten ab. Es dominieren ganzjährig westliche Winde. Regelmäßig treten auch Ostwind-Wetterlagen mit trockenen Luftströmen auf. Austauscharme Wetterlagen kommen relativ selten vor. Die Austauschverhältnisse sind somit als günstig zu bezeichnen. Bei wind-schwachen Wetterlagen können sich lokal Flurwindssysteme und Kaltluftströmungen ausbilden.

Der Landschaftsplan stellt die auf mesoklimatischer Ebene klimawirksamen Räume dar. Größere Siedlungsflächen wie die von Großbeeren stellen wegen der stärkeren Aufheizung und des geringeren Luftaustausches einen bioklimatisch belasteten Bereich dar. Offenland wirkt aufgrund der niederen Vegetation als Kaltluftentstehungsgebiet.

Offenlandflächen sind Voraussetzung für die Entstehung von Kaltluft. Gleichzeitig dienen sie dem Luftaustausch, da aufgrund der geringen Oberflächenrauigkeit eine stärkere Luftbewegung möglich ist. Als Offenland wird dem Geltungsbereich im Landschaftsplan eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer hohen Leistung zugeordnet.

In Zusammenhang mit den südlich befindlichen Acker- und weiteren Offenlandfläche erfolgt über den Geltungsbereich eine bedeutende Kaltluftzufuhr für belastete Siedlungsräume.

### 5.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ordnet den Geltungsbereich den offenlandgeprägten Räumen zu. Er ist weitestgehend eben und strukturarm und zählt zu den Gebieten mit einer eher eingeschränkten Erlebniswirksamkeit.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um eine Wiesenfläche handelt, die zudem regelmäßig gemäht und kurzgehalten wird, bieten sich hier für das Landschaftsbilderleben wenig Elemente an. Einen Unterschied dazu stellen die südlichen Bereiche dar, die zum Kartierzeitpunkt nicht gemäht waren und den Aspekt einer Langgraswiese zeigen.

Die prägenden Elemente im Geltungsbereich sind die Baumreihen entlang der Straßenzüge, wobei es sich lediglich an der Bahnhofstraße um eine geschlossene Reihe handelt. An der Ruhlsdorfer Straße

stehen nur noch einzelne Exemplare. Diese stellen allerdings aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihres Habitus (Pappeln) einen Blickpunkt dar.

Über das Offenland des Geltungsbereiches hinaus sind wenig weiterführende Blickbeziehungen möglich. Im Süden werden sie von der Baumreihe an der Bahnhofstraße begrenzt und im Westen stellt die Wasserskianlage einen Einschnitt dar.

Richtung Osten werden die Siedlungsstrukturen von einem mehrschichtigen Gehölzbestand abgeschirmt bzw. eingegrünt.

Richtung Süden schließen strukturreichere Flächen an. Hier befindet sich das Technikdenkmal Rieselfeld. Charakteristisch für diesen Landschaftsraum ist ein schachbrettartiges Mosaik aus aufgelassenen Absetzbecken, Wall- und Grabenstrukturen. Neben den Wällen wird der Landschaftsraum durch Obstbaumreihen, Hecken und vereinzelt Feldgehölze strukturiert. Die überwiegenden Flächenanteile innerhalb der ehemaligen Rieselfeldflächen befinden sich in einem Brachestadium. Teilflächen unterliegen einer Grünlandnutzung.

#### 5.1.9 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietsystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotope, Pflanzen und Tiere gehören.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsgrenzen. Es kommen keine wertgebenden Pflanzen oder Pflanzengesellschaften sowie geschützten Biotope vor.

Das Plangebiet ist von einer als eher floristisch verarmt zu bezeichnenden Wiese mit einheitlicher Vegetation und geringer Strukturvielfalt bewachsen. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und unterliegt einer regelmäßigen anthropogenen Bewirtschaftung / Nutzung.

Neben der Wiesenfläche befindet sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein mehrschichtiger Gehölzbestand mit vielen nicht heimischen Arten bzw. Ziergehölzen. Aufgrund dieser wenig ausgeprägten Habitatstrukturierung ist eine spezielle Vielfalt nicht gegeben.

Bei den vorkommenden Brutvögeln handelt es sich ebenfalls um keine wertgebenden Arten, die einem erhöhten Schutzstatus unterliegen (Rote Liste, streng geschützt oder EU-Vogelschutzrichtlinie). Es handelt sich vielmehr um häufige, weit verbreitete Arten, die an Siedlungsstrukturen angepasst sind.

Dem Geltungsbereich wird im Landschaftsplan keine Bedeutung für den Biotopverbund zugeordnet.

#### 5.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb oder angrenzend an international bedeutsame Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Auch nationale Schutzgebietsflächen berührt der Geltungsbereich nicht.

Das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ erstreckt sich östlich der Ortslage Großbeeren, inkludiert jedoch auch das südlich des Geltungsbereiches liegende Technikdenkmal der Rieselfelder.

Südlich von Großbeeren erstreckt sich das FFH-Gebiet Genshagener Busch. Dieses befindet sich allerdings in ca. 1,00 km Entfernung zum Geltungsbereich.

#### 5.1.11 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

##### Wohnen

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt. Lediglich die Möglichkeit zur Schaffung einer Wohnung für Bedienstete soll bestehen.

Das Siedlungsgebiet von Großbeeren erstreckt sich östlich des Geltungsbereiches. Zwischen den Gebäuden mit einer überwiegenden Wohnnutzung und dem Plangebiet liegen eine Kleingartenkolonie, eine Kindertagesstätte und ein Friedhof.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser mit Gartenflächen. Entlang der August-Bebel-Straße befinden sich mehrere 4-geschossige Zeilenbauten.

##### Erholung

Der Landschaftsplan stellt den gesamten Offenlandbereich um den Geltungsbereich als zur Erholung nutzbaren Raum dar.

Über die beiden an den Geltungsbereich grenzenden Straßen werden ausgewiesene Radwegeverbindungen geführt, so z. B. über die Ruhlsdorfer Straße die sogenannte Storchenroute und über die Bahnhofstraße dem Havel-Dahme-Weg. Über die Ruhlsdorfer Straße verläuft der Fontanewanderweg (F5). Beide unmittelbar an den Geltungsbereich grenzenden Straßen verfügen nicht über einen separat ausgewiesenen Fuß- bzw. Radweg.

Nördlich der Ruhlsdorfer Straße befindet sich als Sehenswürdigkeit das Denkmal Bülow-Pyramide. Auch der Denkmalpfad „Rieselfeld Großbeeren“ südlich des Geltungsbereiches gelegen, zählt zu den Sehenswürdigkeiten in Großbeeren.

Westlich grenzen an den Geltungsbereich mit der Wasserskianlage, dem Naturerlebnisbad und dem Tennisplatz sportbetonte Anlaufpunkte an.

## Verkehr / Lärm

Für den Themenbereich Straßenlärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen<sup>24</sup> durchgeführt bzw. beauftragt, die im Kartenportal abrufbar sind. Der Lärm der Bundesstraße wirkt sich bis in den Geltungsbereich hinein aus. Gemäß Straßenverkehrslärm, Brandenburg, 2022 – Night (LNight) werden nachts Werte von 45 dB(A) bis 49 dB(A) erreicht. Tagsüber (LDEN ist nur der Bereich bis zur Wasserskianlage mit 55 dB(A) bis 59 dB(A) betroffen.

Für die Ortslage Großbeeren ergeben sich besondere Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes, da hier ein Aufeinandertreffen von verschiedenen Lärmquellen (Gewerbebetriebe des GVZ, KV-Terminal und B 101n, L 76, Bahnlinie, Flughafen) zu verzeichnen ist.

Die Lärmaktionsplanung ist gem. § 47d Bundesimmissionsschutz-Gesetz (BIMSchG) eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Schwerpunkt ist der Verkehrslärm. Die Planung dient dazu Lärmschwerpunkte zu identifizieren und dem durch Maßnahmen zu begegnen. Für die Gemeinde Großbeeren liegt der Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2018 vor (3. Stufe der Lärmaktionsplanung). Derzeit ist die 4. Stufe in Planung. Aufgrund der Aufstellung des Lärmaktionsplanes, basierend auf den strategischen Lärmkarten des Landes, sowie durch entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung des Planes kann dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen entgegengewirkt werden.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>25</sup> beauftragt, die die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen (jeweils Anlagen- und Verkehrslärm) rechnerisch prognostiziert und nach den einschlägigen Regelwerken beurteilt.

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich im Plangebiet durch die querende Erschließungsstraße sowie durch die angrenzenden bzw. im weiteren Umfeld verlaufenden Straßen (Bahnhofstraße L40, Ruhlsdorfer Straße, Bundesstraße B101). Die ca. 800 m westlich verlaufende Bahnstrecke hat aufgrund des Abstandes und der Dominanz der Verkehrslärmquellen keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrslärmpegel.

Im Bestand (Prognose Nullfall) ergeben sich tagsüber Werte von > 55-60 dB(A) für das gesamte Plangebiet. Nachts liegen die Werte bei >50-55 dB(A) im westlichen Plangebiet und im östlichen bei >45-50 dB(A).

### 5.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich gehört zu einem großflächig als Bodendenkmal ausgewiesenen Bereich, welcher sich von der Bahnhofstraße bis zum Heuweg bzw. verlängerten Heuweg und von der Bundesstraße 101 bis östlich der August-Bebel-Straße erstreckt. Das Bodendenkmal mit der Nummer 130440 weist ein Gräberfeld der Eisenzeit, eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte bzw. ein Schlachtfeld der Neuzeit aus.

Südlich des Geltungsbereiches bzw. der Bahnhofstraße befinden sich Teile der ehemaligen Rieselfeldflächen mit zum Teil noch erhaltenen technischen Einrichtungen. Innerhalb des errichteten Denkmalpfades „Rieselfeld Großbeeren“ steht das technische Denkmal (Standrohr) unter Denkmalschutz.

---

<sup>24</sup> <https://metaver.de/kartendienste>, Internetzugriff November 2022

<sup>25</sup> Möhler+Partner (2023) Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Großbeeren Bebauungsplan „Bildungs- und Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße, Bericht Nr. 780-00498, Juli 2023



---

Ein weiteres Zeichen der geschichtsträchtigen Vergangenheit der Gemeinde Großbeeren ist die Bülow-Pyramide, die sich nördlich des Geltungsbereiches befindet.

## 5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Flächennutzungsplanentwurf (2015) stellt für den Geltungsbereich Sonstige Grünfläche sowie Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Tourismus / Freizeit“ und „Sport / Freizeit“ dar. Bezogen auf den aktuellen Entwurf ist der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde künftig veranlasst und durchgeführt.

Aus der Darstellung des FNP allein ist jedoch noch kein Baurecht ableitbar. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der dann im Detail u.a. die Ausgestaltung in Art und Maß der Nutzung sowie die Fragen der Erschließung regelt.

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) wahrscheinlich zeitnah kaum Veränderungen eintreten.

## 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

### 5.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Im Jahr 2023 wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung<sup>26</sup> als methodische Kartierung durchgeführt.

In diesem Kapitel werden vorerst allgemein gültige Aussage getroffen, ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 6.5.

#### Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Diese unterliegen jedoch bereits im Bestand einem gewissen Störpotenzial durch Geräusche und Begehung durch die angrenzende Wohnnutzung.

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden würde.

Diese bauvorbereitenden Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

---

<sup>26</sup> Scharon, Jens (2023): Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplanes "Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße" der Gemeinde Großbeeren - Landkreis Teltow-Fläming - (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten), Berlin 2023

### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung gehen anlagebedingt Lebensraumstrukturen hier insbesondere artenarme Frischwiese von Tierarten innerhalb der Baubereiche verloren.

Anlagenbedingte Wirkungen können von (neu) errichteten Gebäuden, Grundstückseinfriedungen (bodendichte Mauern oder Zäune) sowie Verkehrs- und Infrastrukturanlagen ausgehen. Diese können für bodengebunden lebende Tiere Wanderbarrieren darstellen. Entwässerungsanlagen (Gullys) und Schächte (Leitungsschächte, Kellerschächte) können Fallen werden. Von Licht in und aus Gebäuden, von Wegen sowie von Fahrzeugen kann sowohl eine anlockende Wirkung (Insekten) haben als auch zur Vergrämung führen (lichtempfindliche Fledermäuse).

Mit dem Erhalt von Bestandsvegetation entlang des östlichen Grenzverlaufes ist auch der Erhalt von Lebensraumstrukturen möglich. In Kombination mit festgesetzten Baum- und Strauchneupflanzungen können neue Habitatstrukturen etabliert werden.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben Gebietsflächen unbebaut und unversiegelt erhalten. Zudem werden über geeignete Festsetzung Baumpflanzungen (Fläche Erholung und Sport, Stellplatzanlage, Erschließungsstraße) ermöglicht.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ebenfalls minimiert werden, da sie eine geeignete Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt darstellen. Da aber aufgrund der klimabedingten Veränderungen immer öfter mit Hitze- und Dürreperioden gerechnet werden muss, sind in die Pflanzliste ebenfalls klimaresistente Arten aufgenommen worden. Diese Arten können aber auch eine Lebensgrundlage für die Fauna darstellen.

Insbesondere für Insekten entstehen z. B. durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume und somit auch Nahrungsgrundlagen für die Avifauna.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung gemäß Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Im Rahmen der geplanten Nutzung und unter Beachtung der oben genannten Maßgaben sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

### 5.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

#### Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem dauerhaften Verlust von Bestandsvegetation kommen. Davon betroffen ist im Wesentlichen die im Geltungsbereich vorkommende artenarme Frischwiese. Dabei handelt es sich nach naturschutzfachlicher Beurteilung um einen Biotoptyp von mittlerer Wertigkeit, zumal die Wiese durch dauerhafte Betretung und Mahd beeinträchtigt ist. Dennoch stellt die Überplanung insgesamt einen Eingriff in den Bestand dar.

Geschützte Biotopbestände nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Auch geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Nach Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming geschützte Bäume sind auf dem Gelände nicht vorhanden bzw. befinden sie sich innerhalb des Grünstreifens der zum Erhalt festgesetzt ist. Dieser Erhalt des aus Sträuchern und Bäumen bestehenden mehrschichtigen Gehölzbestandes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist besonders positiv hervorzuheben. Damit kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in diesem Gehölzstreifen nicht zu Baumfällungen. Zu berücksichtigen ist jedoch insbesondere in der Bauphase der Baumschutz für Kronen- und Baumwurzelbereiche.

Zudem werden Flächen für Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlangziehen. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch die Festsetzung zur Mindestbegrünung der Fläche für Erholung und Sport, zur Stellplatz- und Straßenbegrünung sowie zur Dachbegrünung minimiert werden.

Auf den künftigen Baugrundstücken verbleiben weitere unversiegelte Flächen, die in ein Grünkonzept eingegliedert sind und gärtnerisch mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Zierrasenflächen angelegt werden. Insgesamt kann so ein Durchgrünungsgrad erreicht werden.

#### Alleen / Baumreihen

Mit Vorlage des Verkehrskonzeptes in dem verschiedene Varianten für die Erschließung geprüft wurden, wird die signalisierte Einmündung als Vorzugsvariante empfohlen (siehe auch Kapitel 5.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Verkehr). Hierbei handelt es sich um die Variante, die am wenigstens Fläche verbraucht und zudem eine sichere und attraktive Führung der Fußgängerströme gewährleisten kann. Auch der Verlust von vorhandenem Baumbestand an der Bahnhofstraße / L40 ist bei dieser Variante am geringsten. Trotzdem ist abzusehen, dass es zur Fällung von 13 Alleebäumen und 2 sonstigen Straßenbäumen kommen wird. Je nach Ausgestaltung des Rad- und Fußweges kann sich die Anzahl der zu fällenden Alleebäume ändern.

Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann gemäß Abs. 2 eine Ausnahme zugelassen werden. Bezüglich der Maßnahmen in den Baumbestand wurde deshalb am 01.03.2024 gemäß der Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming eingereicht. Neben der Variantenprüfung für die Verkehrsführung wurde auch Bezug auf eine Prüfung des Vitalitätszustandes der betroffenen Bäume genommen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Dies gilt auch für den zu erhaltenden mehrschichtigen Gehölzbestand, da dieser von der parallel geführten Erschließungsstraße vom Campus abgeschirmt liegt.

#### 5.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

##### Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der geplanten Neubebauung werden Flächen nutzbar gemacht, die derzeit weitestgehend ungenutzt bzw. unversiegelt sind. Allerdings handelt es sich bei der derzeit mit Wiesenvegetation bewachsenen Fläche um ein ehemaliges Rieselfeld.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen und vorbeeinträchtigten Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch sensiblerer Flächen vermieden werden kann. Mit der festgesetzten Bebaubarkeit kann das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

Zudem gibt es bereits auf der westlichen Seite mit der Wasserskianlage Bebauung und eine Tennissportanlage, so dass hier ein Lückenschluss erreicht werden kann.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

#### 5.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

##### Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

Um die Belastungen für Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme möglichst gering zu halten, sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (z. B. Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung etc.) generell auf ein Minimum zu reduzieren.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen

dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen. Böden werden dauerhaft (vollversiegelt) oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen, insbesondere im Hinblick auf den Wasserkreislauf durch Versickerung und das Biotopentwicklungspotenzial als Pflanzenstandort.

Grundsätzlich sollte der geplante Versiegelungsgrad auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die Flächen für die Festwiesen bis auf einen kurzen Anschlussweg an die Ruhlsdorfer Straße unversiegelt. Auch die Fläche für Erholung und Sport bleibt weitestgehend unversiegelt. Der Boden kann weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für die oben genannten Wege einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau mit einem max. Abflussbeiwert vorsehen, können die Eingriffe vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben. Durch eine Beschränkung der Versiegelung der Verkehrsflächen (vorgesehen sind begleitende Versickerungsmulden) kann die Versiegelung der Verkehrsfläche reduziert werden. Auch die Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Material herzustellen.

Der durch die Neuversiegelung betroffene Boden besitzt laut Landschaftsplan keine erhöhte Schutzwürdigkeit. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Rieselfeld kann davon ausgegangen werden, dass die Böden stark anthropogen überprägt sind. Sie sind in ihrer natürlichen Bodenfunktion gestört und können nicht als naturnah angesehen werden. Dennoch gehen wesentliche Bodenfunktionen wie das Potenzial zur Niederschlagsversickerung und als Standort für Pflanzen mit der Überbauung und Versiegelung verloren.

#### Altlasten

In der vorliegenden orientierenden Bewertung der Altlastensituation für die von der Gemeinde entwickelten Flächen (nördlicher Geltungsbereich) ergeben die Untersuchungen, dass Grenzwertüberschreitungen vorliegen und die Einstufung als gefährlicher Ausbaustoff empfohlen wird.

Gemäß der Vollzugshinweise „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnisverordnung“ führt eine Überschreitung des Parameters allein jedoch noch nicht zur Gefährlichkeit des Abfalls. Die Ursache der Überschreitung der Parameter ist zu prüfen.

Von den Gutachtern werden im Zuge der Ausführungsplanung ergänzende Untersuchungen zur Eingrenzung der Schadstoffbelastung empfohlen. Es wird angeregt, von geeigneten Unternehmen ein Beprobungskonzept erarbeiten zu lassen und der zuständigen Behörde des Landkreises Teltow-Fläming zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Erst im Zuge umfangreicher Untersuchungen kann eine detaillierte Handlungsempfehlung gegeben werden. Die derzeit vorliegenden Erkenntnisse sind für diese Bewertung nicht ausreichend und können nur orientierend gelten. Aus genannten Gründen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von weiteren Untersuchungen abgesehen. Eine Kennzeichnung in der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Auch die zweite vorliegende orientierende Bodenuntersuchung für den südlichen Teil des Geltungsbereiches kommt zu dem Ergebnis, dass eine endgültige Bewertung der Wirkungspfade erst auf Grundlage vertiefender Untersuchungsergebnisse möglich ist.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind grundsätzlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### 5.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ausgewiesene wasserschutzrechtliche Schutzgebiete kommen im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vor und sind nicht betroffen.

Westlich angrenzend befinden sich auf dem Gelände der Wasserskianlage Oberflächenwasser. Dabei handelt es sich bei dem Wasserbecken der Wasserskianlage um ein künstlich angelegtes Gewässer. Zwei weitere kleine naturnahe Gewässer werden als Badestellen genutzt. Auswirkungen auf diese werden durch das Planungsvorhaben nicht verursacht.

### Grundwasser

#### *Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Da der Grundwasserflurabstand relativ weit unter der Geländeoberkante liegt, sind Beeinträchtigungen während der Bautätigkeit und unter Beachtung üblicher Sicherheitsvorkehrungen weitestgehend ausgeschlossen.

Jedoch besitzen die Sandböden aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Es müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen herzustellen und mit dem entsprechenden Stand der Technik zu versehen, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser auszuschließen sind.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung verbleiben allerdings auch unversiegelte Flächen. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung.

Auch die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem definierten Abflussbeiwert herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Eine weitere Maßnahme zur Retention von Niederschlagswasser ist die Anlage von Dachbegrünung, die auch mit einem geringen Substrataufbau und bei einer geringeren Flächengröße einen gewissen Anteil an Niederschlag zurückhalten kann.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die Bodenverhältnisse aus überwiegend Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand im Gelungsbereich eignen sich grundsätzlich für eine Versickerung. Voraussetzung dafür ist, dass diese schadstofffrei erfolgt, damit negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht zu befürchten, so dass die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht möglich erscheint.

Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im derzeitigen Stadium der Planung noch nicht fest.

### 5.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

#### Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen von Baumaßnahmen können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben. Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Neunutzung werden die Luftschadstoff-Emissionen infolge der zu erwarteten Verkehrszunahme voraussichtlich zunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass dies jedoch keine erhebliche Belastung darstellt.

### 5.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

#### Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Planumsetzung geht eine Zunahme des Versiegelungsgrades einher.

Die Beseitigung von Vegetation und eine dauerhafte Versiegelung führen zu einer lokalen Veränderung auf mikroklimatischer Ebene. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und sind charakterisiert durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klimas ist allerdings nicht zu rechnen. Die klimatischen Auswirkungen bleiben lokal begrenzt.

Negative Auswirkungen können insbesondere durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades gemindert werden. Die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Auch diese werden dazu beitragen, die nachteiligen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse zu minimieren.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt Bestandsvegetation insbesondere Altbäume erhalten bzw. wird über eine textliche Festsetzung gesichert. Diese können sofort eine positive klimatische Wirkung u. a. durch Bindung von Staub sowie Abmilderung von extremen Temperaturen bewirken.

Es ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden können. Positiv hervorzuheben sind dabei die Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern, die Mindestbegrünung auf der Fläche für Erholung und Sport sowie die Festsetzung zur Stellplatz- und Straßenbegrünung. Hierbei handelt es sich um größere, offene Flächen bei denen durch eine Überschirmung mit Bäumen eine Verschattungswirkung und somit Abmilderung extremer Temperaturen auftritt. Insbesondere die Begrünung für versiegelte / befestigte Flächen wie die Stellplatzanlage und die Erschließungsstraße wird sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Geltungsbereich auswirken.

Extensive Dachbegrünung begünstigt den Wasserrückhalt sowie die Verdunstungsrate, so dass von den begrünten Dächern positive Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet ausgehen.

Die den Geltungsbereich umgebenden klimatischen Ausgleichsräume wirken sich zudem positiv aus. Eine umgekehrte vom Geltungsbereich negativ ausgehende Wirkung auf die Umgebung ist nicht absehbar.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

### 5.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Mit der Beseitigung der Vegetationsstrukturen beginnen sukzessive die Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Offenland geprägt und ohne bauliche Vorbelastung.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem Verlust der offenen Strukturen kommen. Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vollständig zu den Siedlungsstrukturen gezählt werden, da auf einer derzeit unbebauten Fläche Gebäude errichtet werden.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Eine negative Veränderung erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen.

Für den Schulneubau sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für die weiteren geplanten Gebäude die Höhe über NHN festgesetzt, aus der sich die maximale Gebäudehöhe ergibt. So ist für die Sporthalle



eine Gebäudehöhe von etwa 11 m über Oberkante Gelände geplant. Dies wird auch für das Garagengebäude angestrebt. Die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird auf 54,5 m über NHN festgesetzt und entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 9,5 m (je nach Lage im Norden ca. 10 m im Süden ca. 9,00 m) über Oberkante Gelände.

Mit den geplanten Gebäudehöhen kann die Voraussetzung geschaffen werden, dass die an die Gebäude gestellten Anforderungen auch umsetzbar sind.

Als Grünelemente wird der mehrschichtige Gehölzbestand entlang der östlichen Grenze zum Erhalt festgesetzt. Damit kann ein wesentliches das Landschaftsbild prägende Element in die Planung einbezogen bzw. erhalten bleiben.

Weitere Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindest- und Stellplatzbegrünung und die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße haben ebenfalls das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Eine optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung gemindert werden auch wenn Teile mit Photovoltaik überstellt werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut von erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

### 5.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

#### Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch andere Nutzungen dauerhaft überplant. Sie stehen als Habitat nicht mehr zur Verfügung. Bei der artenarmen Frischwiese handelt es sich allerdings eher um einen untergeordneten Lebensraum für die Fauna. Ersatzhabitats der Offenlandschaften sind in der nahen Umgebung zu finden.

Fast alle festgestellten Vogelarten haben ihren Brutplatz in dem zum Erhalt festgesetzten mehrschichtigen Gehölzbestand. Demzufolge wird auch der Brutplatz erhalten. Möglicherweise geht mit dem Verlust der Frischwiese ein Teil des für die Nahrungssuche benötigten Reviers verloren. Da es sich bei den vorkommenden Brutvögeln um allgemein weit verbreitete Arten handelt, werden sie in der näheren Umgebung hinlänglich Ausweichquartiere finden, da es sich zudem bei Großbeeren grundsätzlich um eine Gemeinde mit einem erhöhten Durchgrünungsgrad handelt.

Mit der festgesetzten Fläche zum Erhalt des mehrschichtigen Gehölzbestandes, der Festwiese und auch der Fläche für Erholung und Sport bleiben große Teile des Geltungsbereiches weiterhin unversiegelt sowie grüne geprägt und können Habitats für die Fauna darstellen.

Weiteren Grünfestsetzungen ermöglichen zahlreiche Baumpflanzungen entlang der Planstraße, auf der Fläche für Erholung und Sport sowie auf der Stellplatzanlage. Mit diesen Bäumen und der zusätzlichen Bepflanzung der westlichen Geltungsbereichsgrenze entstehen neue Lebensraumstrukturen, die ebenfalls zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen können.

Positive Effekte auf das Schutzgut biologische Vielfalt gehen auch von der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung aus. Es entstehen z. B. dauerhaft neue Lebensräume für das Insektenvorkommen, die dann auch die Nahrungsgrundlagen für die Avifauna stärken.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### 5.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es sind keine bauvorbereitenden, bau-, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale bzw. nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

#### 5.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

##### Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Die einzelnen Regelwerke sind hier im Baubetrieb zu berücksichtigen.

Die möglicherweise auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der eher geringfügigen Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte.

Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll in Großbeeren vorhandenes Flächenpotenzial ausgeschöpft werden, um das Defizit für den Schulbau abzubauen sowie Flächen für Kultur- und Sport bereitzustellen zu können.

Die derzeit auf der Fläche stattfindende Nutzung als Festwiese wird in die neuen Strukturen übernommen und integriert. Der Geltungsbereich steht im Bestand nur eingeschränkt für eine Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung. Der Bebauungsplan setzt Flächen für Erholung und Sport sowie einen Aufenthaltsbereich „Platz“ fest. Damit sind keine Beeinträchtigung auf Erholungsfunktionen verbunden bzw. werden diese innerhalb des Geltungsbereiches gestärkt.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Zur Beurteilung der Thematik wurde von der Gemeinde Großbeeren eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Möhler+Partner (2023) Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Großbeeren Bebauungsplan „Bildungs- und Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße, Bericht Nr. 780-00498, Juli 2023

Von der zum Anfang des Verfahrens angedachte Wohnnutzung im Obergeschoss des Einzelhandels wird abgesehen, da sich hier erhebliche Lärmkonflikte gezeigt haben. Die Auswirkungsprognose erfolgt dementsprechend in diesem Kapitel nicht mehr.

### Lärm / Verkehr

Die wesentliche Lärmquelle für den Geltungsbereich ist der Verkehr. Als relevante Verkehrslärmquellen sind die angrenzenden und im weiteren Umfeld verlaufenden Straßen (Bahnhofstraße L40, Ruhldorfer Straße, Bundesstraße B101). Die ca. 800 m westlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke hat aufgrund des Abstandes und der Dominanz der relevanten weiteren Verkehrslärmquellen keinen Einfluss auf die Lärmpegel.

Für die Prognose Planfall konnten folgende Aussagen getroffen werden:

- Im Bereich der geplanten Schule betragen die höchsten Verkehrslärm-Beurteilungspegel bis zu 59/53 dB(A) Tag/Nacht. Für Schulen existieren keine Angaben zu Orientierungswerten, daher wird für die Beurteilung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht herangezogen. Damit ergibt sich eine Überschreitung um bis zu 4/8 dB(A) Tag/Nacht.
- Im ebenerdigen Freibereich (Berechnungshöhe  $h = 2$  m über Gelände) betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrsräusche bis zu 58 dB(A) tagsüber auf den Freisportflächen und im Schulgartenbereich sowie bis zu 59 dB(A) tagsüber auf den Festwiesen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. Parkanlagen von 55 dB(A) tagsüber wird um bis zu 3 dB(A) bzw. bis zu 4 dB(A) überschritten. Der Nachtzeitraum (22-6 Uhr) wird bei Freibereichen nicht beurteilt, da nachts keine Betroffenheit entsteht.

Festzustellen ist, dass im gesamten Plangebiet erhöhte Verkehrslärmpegel auftreten, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Demzufolge müssen aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Da im Tagzeitraum (6-22 Uhr) die Immissionsschutzgrenzwerte (IGW) für Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten werden, können schutzbedürftige Schulräume grundsätzlich durch passive Maßnahmen am Gebäude (ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Wände usw.)) geschützt werden, um „ruhige“ Innenpegel und damit auch „ruhige“ Unterrichtsbedingungen zu erreichen. Festgestellt werden muss, dass ruhige Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden können. Diesbezüglich wird ein Belüftungskonzept notwendig.

Auf den ebenerdigen Freibereichen der Schulnutzung (Sportanlagen und Schulgarten, Pausenhof) wird der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Schulen um 2 dB(A) tagsüber überschritten und der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten. Ein Lärmkonflikt liegt nicht vor. Daher sind schallabschirmende Maßnahmen (Wände, Wälle) aus schallgutachterlicher Sicht nicht verhältnismäßig.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Hausmeisterwohnungen im Schulbau kann festgehalten werden, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Störungen der Nachtruhe können aus schalltechnischer Sicht nachts nicht ausgeschlossen werden. Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, sollten bei der Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 49

dB(A) nachts fensterunabhängige (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeiten oder gleichwertige Maßnahmen vorgesehen werden.

Im Zuge der Planung ist der Neubau der Erschließungs- bzw. Planstraße vorgesehen. Dementsprechend sind die Auswirkungen der Gesamtverkehrssituation in der Nachbarschaft darzustellen. Es zeigt sich, dass durch den Straßenneubau ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 54/40 dB(A) Tag/Nacht in der angrenzenden schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten ist. Somit werden die Immissionsgrenzwerte (Wohngebiete: 59/49 dB(A) Tag/Nacht) an allen Bestandsgebäuden in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch den Straßenneubau.

Des Weiteren ist auch der Einfluss des gesamten Verkehrslärms zu beurteilen. Dabei wurde festgestellt:

- An der östlichen Kindertagesstätte treten Pegelerhöhungen von bis zu 1,9/0,8 dB(A) bei maximalen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 60/52 dB(A) Tag/Nacht auf. Diese Pegelerhöhungen sind nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV, da sie weniger als 2,1 dB(A) betragen und Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder weitergehend überschritten werden.
- In der umliegenden Wohnnachbarschaft treten Pegelerhöhungen von bis zu 1,3/0,9 dB(A) Tag/Nacht auf. Relevante Pegelerhöhungen treten mit bis zu +0,4 dB(A) nachts bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln größer 60 dB(A) nachts auf. Die Pegelerhöhungen sind relevant im Sinne der 16. BImSchV, da Pegel von 60 dB(A) nachts weitergehend überschritten. Die Pegelerhöhungen lassen sich auf die Verkehrsmengenzunahmen infolge des Ziel- /Quellverkehrs in Verbindung mit der neuen Lichtsignalanlage zum Anschluss des Plangebietes an die L40 zurückführen. Sie treten ausschließlich im Nachtzeitraum auf und können verhindert werden, wenn die Lichtsignalanlage im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht aktiv ist.

### Anlagenlärm

Beurteilt werden sowohl vorhandene Anlagen außerhalb des Plangebietes als auch die geplanten Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wasserskianlage und entlang der Bundesstraße B101 liegen Gewerbegebiete. Bezüglich der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist zu bemerken, dass keine Lärmkonflikte mit der Neuplanung im Geltungsbereich zu erwarten sind, da sämtliche Immissionsrichtwerte der TA Lärm Tag/Nacht eingehalten werden. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können aufgrund der Abstände der gewerblich genutzten Nachbarschaftsflächen (mind. ca. 350 m) ausgeschlossen werden. Schallschutzmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Bezüglich der Beurteilung der Lärmimmissionen der Wasserski- und Tennisanlage konnte festgestellt werden, dass am geplanten Schulbaukörper die Immissionsrichtwerte eingehalten und im Bereich der geplanten Drogerie die Immissionsrichtwerte um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Da die Wasserskianlage mit den hervorgerufenen Immissionen so genehmigt wurde, dürfen keine Beeinträchtigungen durch die Planung auf die vorhandene Nutzung resultieren.

Von den innerhalb des Plangebietes neu geplanten Anlagen können ebenfalls relevante Geräusche ausgehen.

Die Berechnungsergebnisse für den geplanten Einzelhandel mit Lebensmittelgeschäft und Drogerie zeigen, dass die Immissionsrichtwerte Tag/Nacht eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können bei einem Abstand zur Bahnhofstraße 37 von ca. 90 m ausgeschlossen werden, sofern Nachtanlieferungen (22-6 Uhr) ausgeschlossen werden und die stationäre Technik des Lebensmittelgeschäftes an der Gebäudenordseite und die stationäre Technik der Drogerie an der Gebäudesüdseite vorgesehen wird.

Als weitere relevante Quellen sind im mittleren und nördlichen Plangebiet Schul-, Sport- und Freizeitanlagen zu beurteilen. Die höchsten Beurteilungspegel für die geplanten Anlagen zeigen bis zu 51/56/51 dB(A) an der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft und bis zu 51/56/53 dB(A) am Mittag/Abend/Nacht an der benachbarten Kindertagesstätte. Die Immissionsrichtwerte werden um bis zu 1/1/13 dB(A) Mittag/Abend/Nacht überschritten. Relevante kurzzeitiger Geräuschspitzen können aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.

Es zeigen sich Lärmkonflikte, die auch aus der bereits bestehende Vorbelastung durch die Wasserskianlage resultieren. In diese Situation muss sich die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet jedoch einfügen und darf zu keiner Überschreitung der Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung führen. Es werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

**Garangengebäude/Parkpalette:** Eine offene Ausführung ist nicht möglich. Die Seiten der Parkpalette müssen mit einer Schalldämmung von mind. 10 dB ausgeführt werden. Dies kann bspw. mit sog. Schallschutzlamellen erreicht werden (bei natürlicher Belüftung). Bei der Realisierung einer ebenerdigen Stellplatzanlage sind hingegen keine Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

**Sporthalle:** Die Sporthalle muss geschlossen betrieben werden, d.h. es ist bei geräuschrelevanter Nutzung keine Fensterlüftung möglich. Daraus folgt, dass eine technische, vollmechanische Belüftung erforderlich wird. Eine Schalldämmung der Fenster ist notwendig.

**Sportplatz:** Ein Punktspielbetrieb mit Zuschauern ist schalltechnisch verträglich, allerdings muss die Nutzungszeit auf den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (Mo-Sa. 8-20 Uhr, So 9-13 und 15-20 Uhr) und innerhalb der Ruhezeiten am Mittag/Abend (So. 13-15 Uhr, Mo-So. 20-22 Uhr) beschränkt werden. Keine Nutzung innerhalb der Ruhezeiten am Morgen (Mo-Sa. 6-8 Uhr; Sonn-/feiertags 6-9 Uhr) und nachts (Mo-Sa. 22-6 Uhr; Sonn-/feiertags 22-7 Uhr).

Auch von der nördlich geplanten Festwiese (mit bis zu 10 Großveranstaltungen im Jahr) gehen Lärmimmissionen aus. Es zeigt sich, dass an der geplanten Schule die Richtwerte deutlich überschritten werden. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die Veranstaltungen in Zeiten ohne Schulnutzung stattfinden, entsteht keine Betroffenheit. Für den östlich gelegenen Friedhof werden die Richtwerte für seltene Ereignisse von tagsüber außerhalb der Ruhezeiten eingehalten, tagsüber innerhalb der Ruhezeiten um bis zu 5 dB(A) überschritten und nachts um bis zu 15 dB(A) überschritten. Für die westlich angrenzende Tennisanlage werden die Richtwerte nachts überschritten. Da die Tennisanlage dann nicht betrieben wird, entsteht keine Betroffenheit. Dies kann ebenfalls auf die Kleingartenanlage übertragen werden, da auch hier eine Überschreitung lediglich nachts stattfindet. An den nächstgelegenen Wohnbauten werden die Richtwerte tags eingehalten und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Es zeigt sich, dass tagsüber ein uneingeschränkter Betrieb möglich ist. Nachts hingegen ist ein eingeschränkter Betrieb ohne Musikanlagen möglich. Bei Veranstaltungen mit Musikanlagen bzw. Beschal-

lung wird vorgeschlagen, dass die Bühnen und Beschallungsanlagen in Richtung Bundesstraße ausgerichtet werden und dass gerichtete Lautsprecheranlagen zum Einsatz kommen. Somit kann im Einzelfall geprüft werden, ob und in welchem Umfang ggf. auch Nachtveranstaltungen möglich sind.

In einer ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass bei einer Realisierung einer ebenerdigen Stellplatzanlage auf der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ mit, gemäß festgesetzter GRZ maximal möglichen, 90 Stellplätzen keine Lärmkonflikte mit den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

#### Erschließungsplanung / Verkehr

Mit einer Überplanung des Geltungsbereiches wird es notwendig, für die geplante Erschließung die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Dazu wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.<sup>28</sup> Dabei wurde die Anzahl der zu erwartenden Kfz-Fahrten in 24h (Summe aus Zielverkehr und Quellverkehr) unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für die einzelnen Nutzungen ermittelt. Im Ergebnis wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 2.828 Kfz-Fahrten in 24 h berechnet. Als weiterer Schritt wurden die zusätzlich zu erwartenden Verkehre im angrenzenden Straßennetz verteilt. Da es sich bei der Ruhlsdorfer Straße um eine Sackgasse mit geringer Fahrbahnbreite und Großsteinpflaster handelt, wird davon ausgegangen, dass die Anfahrt zum Campus über die L40 / Bahnhofstraße erfolgt, auch wenn die Gemeinde beabsichtigt die Ruhlsdorfer Straße zu sanieren.

Auf der Basis der Berechnung von Mitnahmeeffekt (z. B. Berufspendler, die ohnehin auf der Strecke sind und dann zum Einzelhandel fahren) und Neuverkehren (Personen, die ausschließlich zum Einzelhandel unterwegs sind) ergeben sich die Belastungsbemessungen für Früh- und Spätspitzenstunde.

Zur leistungsfähigen Abwicklung des Kfz-Verkehrs insbesondere an den Spitzenstunden wurde eine Variantenprüfung erarbeitet. Geprüft wurde die Einrichtung eines Kreisverkehrs, eine nicht signalisierte Einmündung und die Einmündung mit einer Signalanlage. Grundsätzlich sind alle drei Varianten leistungsfähig und umsetzbar. Da eine sichere und attraktive Führung der Fußgänger- und Radfahrerströme (neben der Leistungsfähigkeit) oberste Priorität hat, wird die signalisierte Einmündung als Vorzugsvariante empfohlen. Der Flächenverbrauch und Beeinträchtigungen in den Baumbestand sind bei der Vorzugsvariante ebenfalls als am geringfügigsten eingestuft.

Neben dem unmittelbaren Anschluss an die L40 war auch die verkehrlichen Auswirkungen auf den innerörtlichen Knotenpunkt der L40 mit der K7241 (Kreisverkehr Bahnhofstraße/Dorfaue/Am Sportplatz) zu beurteilen. Dieser bleibt weiterhin leistungsfähig.

#### 5.3.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Die gesamte Fläche sowie die nördlich angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind als geschützte Bodendenkmale ausgewiesen.

---

<sup>28</sup> Schlothauer & Wauer (2023): Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Juni 2023

Durch die umfangreichen und flächigen Erdingriffe bei der Umsetzung der Baumaßnahmen wird es zu massiven Eingriffen in die Bodendenkmalsubstanz kommen. Jegliche Eingriffe in die Bodendenkmalsubstanz sind dokumentations- und genehmigungspflichtig (§§ 9 und 19 BbgDSchG).

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten.

#### 5.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung (auch Teilversiegelung) führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 13: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
<b>Mensch</b>	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Tier</b>	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser)  anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
<b>Pflanzen</b>	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt  Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung  anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
<b>Fläche</b>	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
<b>Boden</b>	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen  Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz)  Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren  Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
<b>Klima / Luft</b>	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
<b>Landschaft</b>	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden  anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

#### 5.4.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt. Es sind die Richtwerte nach TA Lärm (tags 65 db(A), nachts 50 db(A)) zu beachten.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

#### 5.4.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es wird festgesetzt, dass auf den Gebäuden neben der extensiven Dachbegrünung mindestens 50 % der Bruttodachflächen der Hauptanlagen mit Solaranlagen zu bestücken sind. Damit werden die aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige, klimaneutrale Stromerzeugung berücksichtigt.

#### 5.4.3 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

#### 5.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass es im Geltungsbereich und der Umgebung zu erheblichen negativen Einflüssen auf die Luftqualität kommen könnten und die Umsetzung des Projektes zu Grenzwertüberschreitungen führt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

#### 5.4.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung und die Verdichtung innerhalb des Plangebiets werden zusätzliche verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.



#### 5.4.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

#### 5.4.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

#### 5.4.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weiteren Bauprojekte in direkter Nähe, von denen sich eine Kumulierung ableiten ließe, sind nicht bekannt. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

In einer Entfernung von rund 200 m befinden sich die Bebauungspläne „Güterverkehrszentrum Süd“ (Gewerbegebiete), „Bebauungsplan südlicher Teil des Ruhlsdorfer Feldes“ (Wohngebiet) und „Trebbiner Straße“ (Wohngebiet).

#### 5.4.9 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen. Auf der Ebene der Bauleitplanung gilt es insbesondere Anpassungsstrategien für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse zu entwickeln.

Zu den möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,

- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Räume,
- südexponierte Ausrichtung von Gebäuden (solardachtauglich)
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress, die im Plangebiet ausgeschöpft werden können, gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden. Begrünte Dächer dämmen die Gebäude ab und erhöhen die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Maßnahmen wie Baumpflanzungen können durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten mikroklimatische Belastungen vermindern.

Auch die Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

Die Begrenzung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß, die Erhaltung von Bestandsvegetation sowie die textlichen Festsetzungen zur Mindestbegrünung geben den Handlungsraum für eine klimaangepasste Gestaltung vor.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten. Ein Großteil des Geltungsbereiches bleibt zudem unversiegelt. Auf kleinklimatische Auswirkungen wird mit Grünfestsetzungen reagiert.

#### 5.4.10 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Durch den Bebauungsplan wird die Ausweisung von Flächen für Bildung, Kultur und Sport sowie Einzelhandel vorbereitet.

Dementsprechend kann angenommen werden, dass voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt werden.

Sämtliche technischen Vorschriften sind einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzu prüfen.

#### 5.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.
- Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf der Grundlage der Ergebnisse ist zu prüfen, inwieweit

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden und
- welche artenschutzfachlichen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG sowie
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Grundlage für eine vertiefende, artbezogene Bewertung ist der artenschutzfachliche Bericht, dem eine methodische Kartierung zugrunde liegt. Dieser wurde im Jahr 2023 erarbeitet.

### Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten und unterliegen dem europäischen Artenschutzrecht, da alle Arten in Anhang IV der FFH-Richtlinie eingestuft sind (§ 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).

Gebäude, die sich als Quartier eignen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Festgestellt wurde Baumhöhlen, die möglicherweise als Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen. Ein Besatz konnte jedoch nicht festgestellt werden, ausfliegende Fledermäuse wurden nicht beobachtet.

Die Baumhöhlen befinden sich in den an den Straßenzügen stehenden Bäumen. Hier ist aufgrund der Erschließungssituation eine Fällung notwendig. Dementsprechend sind die zu fällenden Bäume zeitnah vor dem Entfernen erneut auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.

Im Falle des Nachweises von Fledermäusen sind Schutz- und Kompensationsmaßnahmen abzustimmen. Es ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen. Für zu beseitigende Quartiere sind Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Bäumen sein.

### Vögel

Die Nutzung des B-Plangebietes als Fortpflanzungsstätte von streng geschützten Arten, Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs konnte nicht nachgewiesen werden.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei vielen Vogelarten handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung darf nur erfolgen, wenn sich keine Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) in den Fortpflanzungsstätten befinden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist für die Freibrüter abzuwenden. Daher ist die Beräumung des Geländes bzw. der Abtrag der Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich. § 39 Abs. 5 BNatSchG sieht deshalb die Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September vor.

Da am Baumbestand Höhlen kartiert wurden, ist auch eine Ansiedlung von Höhlen- bzw. Nischenbrütern möglich, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind, da sie über mehrere Jahre genutzt werden. Von der nistökologischen Gilde der Höhlenbrüter wurde je ein Revier der Arten Blau- und Kohlmeise, sowie Star in Baumhöhlen der Linden an der Bahnhofstraße festgestellt.

In der Bahnhofstraße wird das Fällen von Bäumen für die Erschließungsstraße notwendig. Sind Höhlenbäume von dem Vorhaben betroffen, sind diese erneut kurz vor Fällung auf das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen.

Die Beseitigung von dauerhaft geschützten Lebensstätten ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten ist. Aus dem Vorkommen von dauerhaft geschützten Lebensstätten wird im Falle einer Beseitigung oder Beeinträchtigung die artenschutzrechtliche Notwendigkeit zur Anbringung von künstlichen Ersatzniststätten abgeleitet. Das faunistische Gutachten enthält Vorschläge für Nistkästen für die oben genannten Arten der Blau-, Kohlmeise und Star.

Zudem ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen.

Grundsätzlich schlägt der Gutachter vor, neu gestaltetes Abstandsgrün aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von > 4 m aufweisen sollten. Förderlich sind breite und ungestörte Hecken mit Überhängern im Randbereich.

### Zauneidechse

Es konnte kein Nachweis auf das Vorhandensein der Zauneidechse erbracht werden. Es wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst.

### Amphibien

Festgestellt wurden in den Gewässern der angrenzenden Wasserskianlage der Teichmolch und der Teichfrosch. Bei beiden handelt es sich um streng geschützte Arten. Der Teichfrosch ist zudem Art des Anhang V der FFH-Richtlinie.

Des Weiteren wurde die Knoblauchkröte, eine europarechtlich streng geschützte Art festgestellt.

Eine Nutzung der Wiese im Geltungsbereich als Sommerlebensraum kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nachweise erfolgten jedoch nicht. Aus diesem Grund wird die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes entlang des vorhandenen Maschendrahtzaunes zur Wakeboardanlage vor dem Baubeginn empfohlen.

Sollten an dem Schutzzaun auf der Eingriffsseite Tiere nachgewiesen werden, dann müssen sie abgefangen und auf das Grundstück der Wasserskianlage umgesetzt werden.

#### 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Neben der Eingriffsregelung sind weitere Erfordernisse zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf derselben Fläche überlagern wie dem allgemeinen und dem besonderen Arten- und Biotopschutz.

#### 5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Neubauf Flächen in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken, wie es hier der Fall ist. Damit kann durch die Aktivierung von innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen in der freien Landschaft vermieden werden.

Eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist der Erhalt von Bestandsvegetation entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Für den westlichen Grenzverlauf ist die Neupflanzung eines mehrschichtigen Gehölzes (Bäume und Sträucher) geplant.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen ist mit der Ausweisung der jeweiligen GRZ auf ein für die beabsichtigte Bebauung ausreichendes Mindestmaß beschränkt worden. Damit werden sämtliche negativen Folgen wie Bodenfunktionsbeeinträchtigung, verminderte Grundwasserneubildung, negative klimatische Auswirkungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser zusätzlich zu minimieren, ist vorgesehen die Wege, Zufahren und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem max. Abflussbeiwert herzustellen.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden neben dem Baumerhalt zusätzliche Baumpflanzungen (Mindest- und Stellplatzbegrünung) aufgenommen. Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die klein-klimatische Situation können so vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebiets mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in grün-räumliche Gesamtstrukturen integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so gemindert werden.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers ist geplant und vermeidet damit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Mit der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung werden das Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers verbessert und somit negative Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs vermindert. Zudem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumpotenzial für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Demnach ist Vegetation nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Die Berücksichtigung dieser Regelung vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvögel.

Baumschutzmaßnahmen sind in der Nähe der Baufelder erforderlich, um Bäume während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen zu schützen. Diese betreffen vor allem den Schutz des Wurzelbereiches und des Stammes. Bei den Aufgrabungen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bodenaufträge bzw. -abträge im Bereich des Wurzelraums sind zu vermeiden.

Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung nach Maßgabe der Licht-Leitlinie<sup>29</sup> im Bereich der Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).

### 5.7.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet ist als Außenbereichsfläche einzustufen, indem die Zulässigkeit von Vorhaben bis zum Erreichen der sog. Planreife nach § 33 BauGB nach § 35 BauGB geregelt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Sämtliche Eingriffe sind vollumfänglich kompensationspflichtig.

Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erhöhung der Versiegelung. Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt, die durch naturschutzfachliche Maßnahmen zu kompensieren sind.

### 5.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009)<sup>30</sup>.

#### Schutzgut Boden

Das für eine Neubebauung vorgesehene Gebiet ist kaum durch Bestandsversiegelung beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch verschiedene textliche Festsetzungen geregelt, aus denen sich das Maß der Versiegelung ableiten lässt. Dabei wird, wenn es die Regelungen im Bebauungsplan vorsehen, für die Versiegelung immer die maximal zulässige GRZ (Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) angesetzt, wie z. B. beim Sondergebiet „Einzelhandel“ bei dem ebenfalls eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 vorgesehen ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hier nicht anwendbar ist.

Bei der Multifunktionssporthalle und dem Garagengebäude gibt die Planzeichnung die GRZ von 0,8 bzw. 0,6 an. Hier trifft der Bebauungsplan keine Regelung zu einer Überschreitungsmöglichkeit.

---

<sup>29</sup> Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779)

<sup>30</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Die Festsetzung Nr. 9 gibt vor, dass in der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Platz“ nur eine versiegelte Grundfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Der Versiegelungsgrad für die Festwiese sowie die Flächen für Erholung und Sport wurden anhand der Masterplanung ermittelt. Für den Multifunktionssportplatz kann von einer Ausführung ausgegangen werden bei der es nach dem derzeitigen Stand der Technik nicht zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kommt, so dass keine Versiegelung angesetzt wurde.

Bei dem in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Parkplatz handelt es sich um eine Bestandssicherung. Er kann dementsprechend nicht für eine Neuversiegelung herangezogen werden.

Für die neu zu errichtende Planstraße wird von einem Versiegelungsgrad von 80 % ausgegangen, da innerhalb der Straßenverkehrsfläche Mulden und Rigolen für die Versickerung und Baumstandorte untergebracht sind. Diese sind nicht versiegelt. Die Straßenverkehrsfläche entlang der Ruhlsdorfer Straße wurde neu festgesetzt und um die angrenzenden Flächen des Erschließungsflurstückes 467/7 und Flächen des Flurstücks 827 erweitert. Hintergrund ist die Sicherung einer breiteren Verkehrsfläche um künftig einen Geh- und Radweg entlang der Ruhlsdorfer Straße realisieren zu können. Dies ist notwendig, da es sich künftig um einen Schulweg handeln wird. Dadurch wird es zu einer Neuversiegelung von rd. 1.000 m<sup>2</sup> kommen.

Tabelle 14: Schutzgut Boden / Versiegelung

Flächenbezeichnung	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Versiegelung entsprechend	zulässige Grundflä- che	Hauptan- lagen in m <sup>2</sup>	Überschreitungs- möglichkeiten ge- mäß § 19 Abs. 4 BauNVO	Neuversiege- lung insge- samt in m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbe- darf „Schule“	9.596,62	Planzeichnung / Festsetzung Nr. 3	0,8			7.677,30
Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multi- funktionssporthalle“	4.060,04	Planzeichnung	0,8			3.248,03
besonderen Nut- zungszweck „Gara- gegebäude“	3.236,30	Planzeichnung	0,6			1.941,78
Sondergebiet „Einzel- handel“	12.669,33	Planzeichnung / Festsetzung Nr. 3	0,4	5.067,00	0,8	10.135,46
öffentliche Grünflä- che „Platz“	2.173,10	Festsetzung Nr. 9				1.000,00
öffentliche Grünflä- che „Festwiese“	15.704,80	Masterplanung				150,00
öffentliche Grünflä- che „Erholung und Sport“	8.539,05	Masterplanung				2.000,00
Neuplanung Plan- straße	6.300,00	Masterplanung	80 %			5.000,00
Erweiterung Ruhls- dorfer Straße für ei- nen Fuß- und Radweg	1.000,00					1.000,00
Neuversiegelung insgesamt						32.152,57

Die Eingriffsermittlung ergibt eine naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung von rd. 32.152,57 m<sup>2</sup>.



## Biotope

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes ist Frischwiese in einer verarmten Ausprägung betroffen. Insgesamt gehen 74.000 m<sup>2</sup> durch die Überplanung verloren.

Für die Platzgestaltung im östlichen Geltungsbereich gehen rd. 650 m<sup>2</sup> sonstige ruderale Staudenfluren verloren.

Strauchflächen und mehrschichtigen Gehölzbestände bleiben erhalten.

### 5.7.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

#### Interne Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffsermittlung ergibt eine naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung im Umfang von rd. 32.152,57 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen auf das Sondergebiet „Einzelhandel“ 10.135,46 m<sup>2</sup> (Privatvorhaben) und auf die restlichen Flächen 22.017,11 m<sup>2</sup> (Zuständigkeit Gemeinde Großbeeren).

Gemäß HVE ist ein Ausgleich von Versiegelung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1 herzustellen. Stehen im Naturraum keine Entsiegelungspotenziale zur Verfügung, kann eine Kompensation auch durch eine Aufwertung von Bodenfunktionen stattfinden, z. B. indem intensiv genutzte Böden in eine extensive Nutzung überführt oder ganz aus der Nutzung genommen werden (Faktor 2:1).

Zudem kann für die Versiegelung von Boden/Fläche mit einer allgemeinen Funktionsausprägung eine Gehölzpflanzung im Verhältnis 2 : 1 angerechnet werden, wenn die Gehölzpflanzung neu auf einer ökologisch geringwertigen Fläche (z. B. Acker) angelegt wird und den Mindestanforderungen der HVE entspricht (Breite von mindestens 5 m sowie Mindestfläche von 100 m<sup>2</sup>).

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ können entsprechend der Vorgaben der HVE keine internen Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden, der dort festgesetzte Pflanzstreifen hat lediglich eine Breite von 3,00 m.

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes auf der Festwiese wird eine Fläche zum Anpflanzen von naturnahen Gehölzen in einer Gesamtgröße von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie entspricht den Mindestanforderungen der HVE mit einer Breite von 5,00 m, so dass eine Anrechenbarkeit für eine Versiegelung gegeben ist.

Sie kann in einem Verhältnis von 2 : 1 angerechnet rd. 150 m<sup>2</sup> Versiegelung kompensieren.

Damit verbleibt ein naturschutzrechtlich auszugleichendes Defizit von 21.867,11 m<sup>2</sup> für Neuversiegelung für die Gemeinde Großbeeren. Weitere Möglichkeiten für eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Dementsprechend muss auf externe Maßnahmen zurückgegriffen werden.

#### Externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich wird entsprechend der unterschiedlichen Vorhabenträger untergliedert in den naturschutzrechtlich auszugleichenden Kompensationsbedarf Sondergebiet „Einzelhandel“ von 10.135,46 m<sup>2</sup> und 21.867,11 m<sup>2</sup> für alle weiteren Vorhaben, welche von der Gemeinde Großbeeren betreut werden.

Die Gemeinde Großbeeren wird für den Ausgleich den Flächenpool Stahnsdorf-Güterfelde heranziehen, der von den Berliner Stadtgütern aufgelegt wurde. Entsiegelungsmaßnahmen in diesem Umfang sind nicht vorhanden weder in der Gemeinde Großbeeren noch im Portfolio der Berliner Stadtgütern. Naturschutzfachlich ist es aber auch möglich als Ausgleich für Versiegelungen andere Maßnahmen heranzuziehen, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

Die vorgeschlagene Maßnahmenkulisse setzt sich aus extensiver Wiesenpflege, der Entwicklung strukturreicher Säume und der Pflanzung einer Baumreihe mit 18 Obstbäumen zusammen. Die vorgeschlagene Kulisse umfasst etwa 4,4 ha. Damit wird der Eingriff entsprechend den Handlungsanweisungen der HVE in einem Verhältnis von 1:2 kompensiert. Eine Karte mit den vorgesehenen Flächen, sowie die abgestimmten Maßnahmenblätter befinden sich im Anhang.

Der Kompensationsbedarf für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird vom Investor voraussichtlich ebenfalls im Flächenpool Stahnsdorf-Güterfelde umgesetzt. Auch hier setzt sich die vorgeschlagene Maßnahmenkulisse aus extensiver Wiesenpflege und der Entwicklung strukturreicher Säume zusammen. Hinzu kommt die Pflanzung von 2.000 m<sup>2</sup> Feldgehölzgürtel. Insgesamt umfasst die Kulisse eine Fläche von 2,1 ha und kann den Eingriff vollständig kompensieren. Zur Sicherung der Maßnahmen wird der Investor mit dem geeigneten Anbieter von Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans einen entsprechenden Vertrag abschließen.

Bei externen Kompensationsmaßnahmen muss ein räumlicher Bezug bestehen, der sich auf die Lage in der gleichen naturräumlichen Region gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg bezieht. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Mittlere Mark“. Hier befindet sich auch die Maßnahmenfläche und kann dementsprechend als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden.

Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wird dann der UNB nachweislich vorgelegt.

## **6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Ohne die vorliegende Planung würde dies bedeuten, dass die Flächen im jetzigen Zustand erhalten bleiben könnten.

Im Rahmen des Vorkonzeptes (städtebaulicher Entwurf) zum Bebauungsplan wurden allerdings verschiedenen Alternativen insbesondere zur Erschließung geprüft.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Anzahl von Sonderbauten fest.

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der technischen Verfahren**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme ist u. a. der Landschaftsrahmenplan. Er stellt wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit.

Neben der Auswertung des Artenschutzfachbeitrages erfolgte eine Biotopkartierung.

Folgende vorliegende Untersuchungen wurden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Scharon, Jens (2023): Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplanes "Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße" der Gemeinde Großbeeren - Landkreis Teltow-Fläming - (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten), Berlin 2023
- Möhler+Partner (2023) Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Großbeeren Bebauungsplan „Bildungs- und Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße, Bericht Nr. 780-00498, Berlin, 04.07.2023
- Möhler + Partner Ingenieure AG: Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Berlin, 24.11.2023
- Schlotauer & Wauer: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Berlin, 30.06.2023
- HPC AG (2023): Orientierende Bodenuntersuchung, Neuplanung eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes Bahnhofstraße in 14979 Großbeeren, August 2023
- Ingenieurgesellschaft Fischer mbH (2024): Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Bildungs-, Kultur- und Sportcampus, Juli 2024

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

## 7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen.

Für den Fall, dass erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, ist insbesondere eine Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen ungenutzten Bereich am westlichen Ortsausgang von Großbeeren, einer amtsfreien Gemeinde im nördlichen Teil des Landkreises Teltow-Fläming (Brandenburg). Der überwiegend wiesenbestandene Geltungsbereich wird von Norden von der Ruhlsdorfer Straße und von Süden von der (Alten) Bahnhofsstraße erschlossen. Im Westen grenzt eine Wasserski-Seilbahn sowie die Anlage des Tennisvereins TC Rot Weiß Großbeeren an. Im Osten befindet sich die Kindertagesstätte „Löwenzahn“ und der evangelische Gemeindefriedhof sowie eine Wohnanlage in 2-4 geschossiger Zeilenbebauung. Quer über den Geltungsbereich führt von Nord nach Süd eine unbefestigte Wegeverbindung, die auch mit PKW befahren wird.

Den östlichen Grenzverlauf begleitet ein mehrschichtiger Gehölzbestand. Die beiden Straßenzüge sind mit Alleebäumen bestanden.

Es ist beabsichtigt an diesem Standpunkt einen Schwerpunktbereich für Bildung, Kultur und Sport zu errichten. Als Art der Nutzung wird für den neuen Schulstandort eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Desweiteren werden Flächen für Sport und Spielanlagen festgesetzt wie „Multifunktionssportplatz“ und „Multifunktionssporthalle“. Für die vorzuhaltenden Stellplätze dient die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Garagengebäude“.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Vorgesehen sind ein Drogerie- und ein Lebensmittelmarkt.

Im nördlichen Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ für größere Veranstaltungen ausgewiesen. Ebenfalls öffentliche Grünfläche stellen die Flächen für „Erholung und Sport“ dar. Sie sollen ergänzende Angebote für Freizeitsport im Bereich Outdoor-Fitness anbieten.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Schule) bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8). Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Multifunktionssporthalle“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Garagengebäude“ sollen eine GRZ der Hauptanlagen von 0,6 ermöglicht werden. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ erlaubt eine GRZ von 0,4. Diese darf jedoch bis zu einer GRZ bis 0,8 überschritten werden.

Die Baukörperstellungen werden über Baugrenzen festgelegt.

Zudem kommen diverse Grünfestsetzungen zur Anwendung, wie der Erhalt des mehrschichtigen Gehölzbestandes an der östlichen Grenze, Bindung für Anpflanzungen entlang der westlichen Grenze, eine Mindestdurchgrünung, eine Begrünung von Stellplatzanlagen sowie Dachbegrünung. Außerdem ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorgesehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und eine Biotopkartierung erstellt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

### Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Grundlage für die Betrachtung stellt die im Jahr 2023 erarbeitete methodische faunistische Kartierung dar.

Ein Nachweis von Fledermausarten konnte nicht erbracht werden. Festgestellt werden konnten lediglich Baumhöhlen, die möglicherweise als Quartiere in Frage kommen.

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten, die es dauerhaft zu erhalten gilt.

Dementsprechend sind bei einer vorgesehenen Fällung zeitnah vor dem Entfernen diese erneut auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Fledermäusen sind Schutz- und Kompensationsmaßnahmen abzustimmen.

Es konnte das Vorkommen von 12 Arten europäischer Brutvögel festgestellt werden. Es wurde keine streng geschützte Art, Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei der überwiegenden Anzahl der Arten handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG).

Durch die Beachtung der Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 1. März bis zum 30. September) lassen sich negative Auswirkungen auf die lokale Fauna erheblich minimieren.

Weiterhin siedeln im Gebiet Höhlen- bzw. Nischenbrüter (Star, Kohl- und Blaumeise) deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind, da sie über mehrere Jahre genutzt werden. Ihre Niststätten befinden sich in Baumhöhlen in den Linden an der Bahnhofstraße. Sind Höhlenbäume von dem Vorhaben betroffen, sind diese erneut kurz vor Fällung auf das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen.

Aus dem Vorkommen von dauerhaft geschützter Lebensstätten wird im Falle einer Beseitigung oder Beeinträchtigung die artenschutzrechtliche Notwendigkeit zur Anbringung von künstlichen Ersatzniststätten abgeleitet. Diese sollten dann als sogenannte CEF-Maßnahmen vorgezogen innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden.

Mit den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können Lebensraumstrukturen erhalten bleiben. Insgesamt kann für die vorkommenden Vogelarten auch neuer Lebensraum geschaffen werden. Durch die Festsetzung einer Mindest-, Stellplatz- und Dachbegrünung können Habitatstrukturen entstehen, die neuen Lebensräume ermöglichen. Insbesondere für Insekten entstehen z. B. durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume und somit auch eine Nahrungsgrundlage für die Avifauna.

Vor der streng geschützten Art Zauneidechse konnten keine Nachweise erbracht werden.

Bei der Artengruppe Amphibien wurden in den Gewässern der angrenzenden Wasserskianlage (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) der Teichmolch und der Teichfrosch (beides streng geschützte Arten) festgestellt. Der Teichfrosch ist zudem Art des Anhang V der FFH-Richtlinie. Des Weiteren wurde die Knoblauchkröte, eine europarechtlich streng geschützte Art kartiert. Eine Nutzung der Wiese im Geltungsbereich als Sommerlebensraum kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nachweise erfolgten jedoch nicht. Es wird die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes entlang des vorhandenen Maschendrahtzaunes zur Wakeboardanlage vor dem Baubeginn empfohlen. Sollten an dem Schutzzaun auf der Eingriffsseite Tiere nachgewiesen werden, dann müssen sie abgefangen und auf das Grundstück der Wasserskianlage umgesetzt werden.

#### Schutzgut Pflanzen und Biotop

Für den Geltungsbereich erfolgte im Oktober 2022 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Der Geltungsbereich wird von einer großen Frischwiese in verarmte Ausprägung eingenommen. In den Abstandsflächen zwischen Wiese und dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich wachsen verschiedene Sträucher und Bäume, die überwiegend gepflanzt wurden.

Es befinden sich keine geschützten Biotop oder Pflanzen im Geltungsbereich.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einem weitläufigen, dauerhaften Verlust von Bestandsvegetation, hier insbesondere die Wiesenfläche kommen. Es ist vorgesehen den Baumbestand an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu erhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können ebenfalls durch die Festsetzung von Flächen mit Bepflanzungsvorgaben, zur Mindest- und Stellplatzbegrünung sowie zur Dachbegrünung minimiert werden. Zudem bleiben große Teile des Geltungsbereiches (Flächen für Sport und Spiel, Festwiese) unbebaut und unversiegelt und können gärtnerisch angelegt werden. Entlang der internen Planstraße sind mindestens 35 neue Bäume zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und klimatoleranten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen weiterhin minimiert werden.

Bei dem Baumbestand entlang beider Straßenzüge ((Alte) Bahnhofstraße und Bahnhofstraße (L40)) handelt es sich um Alleen. Diese sind gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Dennoch muss für die Erschließung voraussichtlich von der Fällung von 13 Alleebäumen sowie 2 sonstigen Straßenbäumen ausgegangen werden. Durch die Wahl der verkehrstechnischen Vorzugsvariante (Einmündung mit Lichtsignalanlage) wurde die Variante mit der höchsten Verkehrssicherheit, geringsten Flächeninanspruchnahme sowie geringsten Eingriff in den Baumbestand gewählt. Bezüglich der Maßnahmen in den Baumbestand wurde am 01.03.2024 eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming beantragt.

#### Schutzgut Fläche / Boden

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9 ha. Obwohl vollständig erschlossen, ist er selber unbebaut und unversiegelt. Die vorherrschende Bodenart sind Braunerden, die als „gering verbreitet lessivierte, podsolige Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand“ konkretisiert werden.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen zu decken, so dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Durch die Versiegelung geht Boden verloren, der bisher wesentliche Bodenfunktionen übernommen hat. Diese Flächen werden dauerhaft (vollversiegelt) oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen, insbesondere im Hinblick auf den Wasserkreislauf durch Versickerung und das Biotopotential als Pflanzenstandort.

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen. Die Flächen gehörten zur ehemaligen Rieselfeldnutzung und werden dementsprechend generell als altlastverdächtige Flächen betrachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben u. a. Flächen für die Festwiesen und Flächen für Erholung und Sport unversiegelt. Der Boden kann weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sickertfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können Eingriffe in das Schutzgut vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Da es sich um eine ehemalige Rieselfeldfläche handelt, wird diese im Altlastenkataster unter der Reg. Nr. 0348724411 erfasst. Dementsprechend wurden orientierende Untersuchungen zu Altlasten vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass Grenzwertüberschreitungen vorliegen. Aus einer Parameterüberschreitung allein kann jedoch noch nicht eine Gefährdung abgeleitet werden. Es sind vertiefende Untersuchungen im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig, z. B. um die Ursache der Überschreitung zu benennen. Es sollte ein Beprobungskonzept erarbeitet und der zuständigen Behörde des Landkreises Teltow-Fläming zur Prüfung und Freigabe vorgelegt werden.

#### Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Wasserski- bzw. Wakeboardanlage. Auf dem umzäunten Gelände liegen voneinander getrennte Wasserbecken, wobei es sich bei den beiden kleineren um das Natur-Erlebnisbad Großbeeren handelt. Auswirkungen auf diese werden durch das Planungsvorhaben nicht verursacht.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Gefahrengebiet für Hochwasserereignisse. Er liegt ebenfalls nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Für den Geltungsbereich liegt der Grundwasserflurabstand bei 4 - 7 m im Süden und 2 - 4 m im Norden.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung deutlich zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung. Die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich eignen sich grundsätzlich für eine Versickerung. Die Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes sieht die Versickerung von Niederschlagswasser vor. Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im derzeitigen Stadium der Planung

noch nicht fest. Durch die festgesetzte, extensive Dachbegrünung besteht die Möglichkeit, zusätzliche Rückhalteflächen zu schaffen und den Anteil der ebenerdigen Entwässerungsanlagen möglicherweise zu reduzieren.

#### Schutzgut Luft

Im Rahmen der Neunutzung werden die Luftschadstoff-Emissionen infolge der zu erwarteten Verkehrszunahme voraussichtlich zunehmen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies keine erhebliche Belastung darstellt.

#### Schutzgut Klima

Eine dauerhafte Versiegelung führt zu einer lokalen Veränderung auf mikroklimatischer Ebene, da sich diese Flächen stärker aufheizen und durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer charakterisiert sind.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klimas ist allerdings nicht zu rechnen. Die klimatischen Auswirkungen bleiben lokal begrenzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Neben dem Erhalt und der Neupflanzung von Grünstrukturen hier Baum- und Strauchpflanzung entlang der Grenzen, ist eine Mindest- und Stellplatzbegrünung positiv hervorzuheben, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

Auch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wirkt sich positiv aus. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet zusätzlich mindern.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich zählt mit seiner Wiesenstruktur zu den offenlandgeprägten Räumen. Die wesentlichen Grünelemente im Geltungsbereich sind die Baumreihen entlang der Straßenzüge und der Gehölzstreifen parallel zur östlichen Grenze.

Diese Gehölzstrukturen sollen auch mit Umsetzung des Projektes erhalten bleiben. Der Vegetationsbestand im Osten wird über eine Festsetzung zum Erhalt gesichert.

Die Neubebauung wird einerseits gemäß den vorgegebenen Zielstellungen dimensioniert und fügt sich andererseits aufgrund der Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung des Bebauungsplanes zu den bereits in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstrukturen wie dem Kitagebäude und der Wohnbebauung gezählt werden.

Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen wie die Mindest- und Stellplatzbegrünung und die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße haben das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern. Eine optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung gemindert werden.

#### Schutzgut biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten. Auch angrenzend befinden sich keine über das internationale und nationale Schutzgebietsregime geschützten Flächen.



Schützenswerte, seltene oder gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor. Schützenswerte Biotope ebenfalls nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiese, die jedoch floristisch als verarmt zu bezeichnen ist und dementsprechend wenig Habitatfunktion insbesondere für wertgebende Tierarten übernimmt. Die meisten Brutvögel nutzen den Gehölzstreifen entlang der östlichen Grenze. Dieser bleibt erhalten.

Für die Zauneidechse hat der Geltungsbereich keine Bedeutung als Lebensraum. Auch für Fledermäuse oder Amphibien ist keine Nutzung der Wiese zu erkennen.

Positive Effekte auf das Schutzgut biologische Vielfalt gehen von den verschiedenen Grünfestsetzungen aus.

#### Schutzgut Mensch

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Geltungsbereiches nicht statt. Lediglich die Möglichkeit zur Schaffung einer Wohnung für Bedienstete soll bestehen. Das Siedlungsgebiet von Großbeeren erstreckt sich östlich des Geltungsbereiches.

Der Landschaftsplan stellt den gesamten Offenlandbereich um den Geltungsbereich als zur Erholung nutzbaren Raum dar, so führen über die Ruhlsdorfer Straße ausgewiesene Wander- und Radwegeverbindungen.

Negativen Auswirkungen insbesondere durch Lärm auf den Geltungsbereich einwirkend und vom Plangebiet ausgehend wurde im Rahmen einer Schallschutzimmissionsprognose geprüft.

Festgestellt wurde, dass im gesamten Plangebiet erhöhte Verkehrslärmpegel (aufgrund der Nähe zur L40 Bahnhofstraße und der Bundesstraße 101) auftreten, sodass Orientierungswerte überschritten werden. Demzufolge wurden aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen aufgenommen.

Von den innerhalb des Plangebietes neu geplanten Anlagen können ebenfalls relevante Geräusche ausgehen. Auch hierzu wurden von den Gutachtern Schutzmaßnahmen erarbeitet.

Die optimale Erschließung des Vorhabengebietes wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung erarbeitet. Da eine sichere und attraktive Führung der Fußgänger- und Radfahrerströme (neben der Leistungsfähigkeit) oberste Priorität hatte, wurde die signalisierte Einmündung als Vorzugsvariante empfohlen. Zudem weist diese Vorzugsvariante den geringsten Flächenverbrauch auf und stellt den geringsten Eingriff in den Baumbestand dar.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich gehört zu einem großflächig als Bodendenkmal ausgewiesenen Bereich. Das Bodendenkmal weist ein Gräberfeld der Eisenzeit, eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte bzw. ein Schlachtfeld der Neuzeit aus.

Jegliche Eingriffe in die Bodendenkmalsubstanz sind dokumentations- und genehmigungspflichtig (§§ 9 und 19 BbgDSchG).

---

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzlich vorgesehene Vermeidungs- und Verringerungsgebot hat sich in entsprechende Festsetzungen niederschlagen, die bereits bei den einzelnen Schutzgütern vorgestellt wurden.

Der Plan bereitet Eingriffe vor, für die orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009) der Kompensationsbedarf ermittelt wurde.

Der Ausgleich wird entsprechend der unterschiedlichen Vorhabenträger untergliedert: Sondergebiet „Einzelhandel“ 10.135,46 m<sup>2</sup> und Vorhaben der Gemeinde Großbeeren 22.017,11 m<sup>2</sup>.

Der Kompensationsbedarf für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird voraussichtlich im Flächenpool Stahnsdorf-Güterfelde umgesetzt. Die Maßnahmenkulisse setzt sich aus extensiver Wiesenpflege, der Entwicklung strukturreicher Säume und Pflanzung von 2.000 m<sup>2</sup> Feldgehölzen zusammen. Insgesamt umfasst die Kulisse eine Fläche von 2,1 ha. Damit kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. Zur Sicherung der Maßnahmen für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird der Investor mit den Berliner Stadtgütern vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans einen entsprechenden Vertrag abschließen.

Für den Ausgleich der Neuversiegelung der Vorhaben der Gemeinde Großbeeren steht innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für Anpflanzungen zur Verfügung, die jedoch nur Teile des Verlustes ausgleicht. Dementsprechend sind externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen, die über die Stadtgüter Berlin im Flächenpool Stahnsdorf-Güterfelde realisiert werden sollen. Die vorgeschlagene Maßnahmenkulisse setzt sich aus extensiver Wiesenpflege, der Entwicklung strukturreicher Säume und der Pflanzung einer Baumreihe mit 18 Obstbäumen zusammen. Die vorgeschlagene Kulisse umfasst etwa 4,4 ha. Damit kann auch dieser Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die anzunehmenden Beeinträchtigungen vermieden, größtmöglich vermindert oder aber ausgeglichen bzw. ersetzt werden können und letztendlich kein Kompensationsdefizit verbleibt. Die Umweltverträglichkeit der Planung ist daher festzustellen.

## VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist heute unbebaut und besteht aus einer großen ungenutzten Wiesenfläche mit einem am östlichen Rand verlaufenden unbefestigten Weg. Dieser wird als Spazierweg genutzt. Der nördliche Teil der Wiese wird gemeinsam mit den nördlich der Ruhlsdorfer Straße liegenden Flächen jährlich als Festwiese für das traditionelle Siegesfest genutzt. Die heute ausgeübten Nutzungen werden nicht eingeschränkt. Der nördliche Teil wird auch weiterhin als Festwiese zur Verfügung stehen und die neue Planstraße kann zukünftig als Wegeverbindung genutzt werden. Darüber hinaus sind westlich um den Sportplatz weitere Spazierwege vorgesehen.

### 2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat das Amt für Bildung und Kultur des Landkreises Teltow-Fläming mitgeteilt, dass die Otfried-Preußler-Schule ursprünglich mit zwei Zügen genehmigt wurde, für das Schuljahr 2025/2026 jedoch bereits eine Schülerzahl von 400 Schülerinnen und Schülern (entspricht 4 Zügen) prognostiziert wird. Im aktuellen Schuljahr 2023/2024 besteht bereits ein Fehlbedarf von mindestens sechs Klassen. Bis zum Schuljahr 2029/2030 werden an der Otfried-Preußler-Schule rund 450 Schülerinnen und Schüler erwartet, dies entspricht einem Fehlbedarf von voraussichtlich zehn Klassen.

Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept (Stand Dezember 2022) war die Realisierung einer 4-zügigen Oberschule ohne gymnasiale Oberstufe für 400 bis 460 Schüler vorgesehen. In Anbetracht der dargestellten Entwicklungen der Schülerzahlen für die Sekundarstufe I in der Gemeinde Großbeeren werden die Planungen an die prognostizierte Entwicklung angepasst und entsprechende Reserven an verfügbaren Kapazitäten eingeplant. Dementsprechend wird mit dem Bebauungsplan die Realisierung einer 6-zügigen Oberschule ohne gymnasiale Oberstufe für 600 bis 720 Schüler ermöglicht.

Gemäß vorliegender Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung im Landkreis Teltow-Fläming (Stand Mai 2022) liegt der Fehlbedarf an Hortplätzen für sechs- bis unter zehnjährige Kinder im Jahr 2027/28 bei voraussichtlich 73 Betreuungsplätzen. In der Gruppe der zehn- bis unter zwölfjährigen Kinder liegt der Fehlbedarf im Jahr 2027/28 bei 99 Plätzen.

Nach der geplanten Verlagerung der Oberschulklassen der Otfried-Preußler-Oberschule aus den Bestandsbauten an der Teltower Straße 1 und Berliner Straße 7-9 auf den neuen Bildungs-, Kultur- und Sportcampus sollen die dann freiwerdenden Räume für die benötigten Hörträume genutzt werden. Dementsprechend wird sowohl dem Bedarf an Schulplätzen als auch dem Bedarf an Hortplätzen Rechnung getragen.

### 3. Verkehr

In einer verkehrstechnischen Untersuchung<sup>31</sup> wurde die planungsbedingte Verkehrserzeugung, das zukünftige Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in den umliegenden Straßen ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes untersucht. Darüber hinaus wurde für den Anschluss des Gebiets an

---

<sup>31</sup> Schlotauer & Wauer: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Berlin, 30.06.2023

die L40 eine Variantenuntersuchung durchgeführt und eine Vorzugsvariante festgelegt sowie die Planstraße in ihrer Dimensionierung geprüft.

Insgesamt erzeugen die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben etwa 2.830 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24 Stunden, wovon knapp 2.400 Fahrten aus dem geplanten Lebensmittel- und Drogeriemarkt resultieren. In der Morgenspitzenstunde (7-8 Uhr) werden ca. 185 in der Nachmittagspitzenstunde (16-17 Uhr) etwa 285 zusätzliche Kfz-Fahrten erwartet. Die Erschließung des Geltungsbereichs soll zukünftig überwiegend aus südlicher Richtung über die L40 erfolgen. Die Zufahrt in die Planstraße ist auch über die im Norden verlaufende Ruhlsdorfer Straße möglich. Da diese teilweise über geringe Breiten und eine unsanierte Fahrbahnoberfläche mit Großsteinpflaster verfügt, wird in der Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen, dass nur 10 % der Ziel- und Quellverkehre das Gebiet über die Ruhlsdorfer Straße anfahren. Um eine Anbindung zur L40 zu gewährleisten, ist ein leistungsfähiger 3-armiger Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage entwickelt worden deren Flächenkulisse im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Hierbei wurden auch die Anforderungen der querenden Fußgänger- und Radfahrer berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt mit der Qualitätsstufe B<sup>32</sup> im Prognose Planfall ein positives Ergebnis. Neben dem vorgesehenen 3-armigen Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage wurden in dem Gutachten auch die Varianten eines unsignalisierten Knotenpunktes sowie eines Kreisverkehrs untersucht. Der unsignalisierte Knotenpunkt hat eine schlechtere Leistungsfähigkeit sowie eine deutlich schlechtere Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Ein Kreisverkehr ist ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer weniger verkehrssicher. Darüber hinaus hat dieser einen hohen Flächenverbrauch. Es müssten noch mehr angrenzende private Ackerflächen miteinbezogen werden, auch greift ein Kreisverkehr deutlich stärker in den vorhandenen Baumbestand ein.

Darüber hinaus wurde untersucht, wie sich das Vorhaben auf die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes der L40 mit der K7241 (Kreisverkehr Bahnhofstraße/Dorfaue/Am Sportplatz) auswirkt. In fast allen Relationen wird in der Morgen- und Nachmittagspitzenstunde die beste Qualitätsstufe A erreicht. Eine Ausnahme bildet die westliche Einmündung von der Bahnhofstraße in der Nachmittagspitzenstunde. Hier wird die Qualitätsstufe D prognostiziert. Derzeit hat diese Einmündung die Qualitätsstufe C.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht dargestellt.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind in einer schalltechnischen Untersuchung<sup>33</sup> die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen begutachtet worden. Da Wohnnutzungen nicht geplant sind, ist die einzige schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet die Schule mit ihren Unterrichtsräumen und ggf. einer Hausmeisterwohnung. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich an der Ernst-Thälmann- und August-Bebel-Straße Wohngebäude sowie

---

<sup>32</sup> Die im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) definierten Qualitätsstufen gehen von der Stufe A (freier Verkehrsfluss) bis zur Stufe F (Verkehrsanlage überlastet). Bis zur Stufe D ist der Verkehrsfluss noch stabil.

<sup>33</sup> Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“, Berlin, 04.07.2023

an der Ernst-Thälmann-Straße eine Kita. Im Gutachten wurde untersucht, wie sich die geplanten Vorhaben bezogen auf Verkehrs- und Anlagengeräusche (v. a. der Einzelhandel und die Sportnutzungen) auf diese schutzbedürftigen Nutzungen auswirken.

### 5.1 Verkehrsemissionen

In der DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen benannt. Gleiches gilt für Sport- und Spielanlagen. Daher erfolgt die Beurteilung anhand der tatsächlich geplanten Nutzungen. Das Sondergebiet für den Einzelhandel und die Spiel- und Sportanlagen haben keine schutzbedürftigen Nutzungen. Die Schule hat mit den Unterrichtsräumen, Büros und ggf. einer Hausmeisterwohnung eine Schutzbedürftigkeit. Hier werden die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA)<sup>34</sup> sowie die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. In der Untersuchung wird festgestellt, dass an schutzbedürftigen Räumen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise auch der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV auftreten. In Brandenburg besteht aufgrund § 15 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und der Technischen Baubestimmungen (VVTB) vom 20.07.2022 eine Verpflichtung, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 vorzusehen. Bei Anwendung der DIN sind ruhige Innenpegel in den nur tagsüber genutzten schutzwürdigen Schulräumen ohne aufwändige baulich-schalltechnische Maßnahmen gewährleistet. Dies ist hingegen nachts bei den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 zulässigen Wohnungen für Bedienstete (z. B. Hausmeisterwohnung) im Plangebiet durch die Anwendung der DIN 4109-1 nicht gegeben. Aus diesem Grund wird für diese Fälle die textliche Festsetzung Nr. 20 aufgenommen. Die Festsetzung gewährleistet ruhige Innenpegel nachts bei einer ausreichenden Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Auf den Schul- und Sportfreiflächen werden tagsüber die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten. Ein Lärmkonflikt besteht hier somit nicht.

Beim Neubau einer Straße (hier Planstraße inklusive des neuen Knotenpunkts) ist zu prüfen, ob sich gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Schutzansprüche an bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ergeben. Die Prüfung ergibt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Wohngebäuden in der Ernst-Thälmann- und August-Bebel-Straße sowie an der Kita in der Ernst-Thälmann-Straße eingehalten werden. Darüber hinaus sind die Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft aufgrund der neuen Straße und des neuen Knotens mit der L40 nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung für die Nachbarschaft aufgrund des Planvorhabens besteht somit nicht.

### 5.2 Anlagengeräusche

Die Betrachtung der Anlagengeräusche bezieht sich auf vorhandene angrenzende Nutzungen (Wasserski- und Tennisanlage westlich des Plangebiets, Gewerbegebiet westlich der B101) sowie geplante Nutzungen (Schule, Multifunktionshalle, Multifunktionssportplatz, Garagengebäude/Parkpalette, Einzelhandel und Festwiese). Im Gutachten erfolgt eine Summenbetrachtung aller einwirkenden Anlagengeräusche nach TA Lärm sowie Einzelbetrachtungen nach anderen Regelwerken (v. a. Sport- und Freizeitlärm nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV).

---

<sup>34</sup> 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts

Das Gewerbegebiet westlich der B101 erzeugt, bezogen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet (Schule), keine Lärmkonflikte. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Für die Wasserski- und Tennisanlage westlich des Plangebiets ist die 18. BImSchV anzuwenden. Für die Wasserskianlage existieren Auflagen zum Schallschutz in der Betriebsgenehmigung. Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Bereich der geplanten Schule (schutzbedürftige Nutzungen) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Bezogen auf die im Plangebiet prognostisch entstehenden Anlagengeräusche wurden folgende Nutzungen untersucht: Einzelhandel, Schule mit Stellplatzanlage, Multifunktionshalle mit 3 Feldern und Tribüne, Multifunktionssportplatz für Schul-, Vereins- und Freizeitsport mit Punktspiel am Wochenende, Garagengebäude/Parkpalette mit 170 Stellplätzen sowie die Freiraumnutzungen (Festwiese).

Bei den Anlagengeräuschen des Einzelhandels wurden die Emissionen des Park- und Lieferverkehrs sowie der Einkaufswagensammelstellen berücksichtigt. An der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohngebäude Bahnhofstraße 37) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. Voraussetzung ist, dass Lkw-Nachtanlieferungen ausgeschlossen werden. Da Betriebszeiten aufgrund einer fehlenden Gesetzesgrundlage im Bebauungsplan nicht festzusetzen sind, müssen diese in der Betriebsgenehmigung geregelt werden.

Bei den Schul- und Sportnutzungen sind unterschiedliche Beurteilungszeiträume betrachtet worden. Werktags in der morgendlichen Ruhezeit ist nur die Schulunutzung relevant. In den weiteren Beurteilungszeiträumen tagsüber werden alle Anlagen als genutzt angesetzt. Für die Nachtzeiten wird davon ausgegangen, dass nur die Nutzung der Multifunktionssporthalle und der Parkpalette Geräusche erzeugt. Im Ergebnis der Summenbetrachtung (Vor- und Zusatzbelastung) ergeben sich Lärmkonflikte, v. a. aufgrund der Vorbelastung durch die Wasserskianlage. Zur Lösung der Lärmkonflikte sind folgende Maßnahmen im Gutachten benannt:

1. Parkpalette: geschlossene Ausführung mit einer Dämmung von mindestens 10 dB(A)
2. Sporthalle: geschlossener Betrieb ohne Fensterlüftung
3. Sportplatz: Einhaltung von Nutzungszeiten (Mo-Sa 8-20 Uhr, So 9-13 Uhr und 15-20 Uhr)

Zur Sicherung der Maßnahmen 1 und 2 wurden im Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen Nr. 19 bis 21 aufgenommen. Eingeschränkte Nutzungszeiten sind aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festsetzbar, sodass diese in der Betriebsgenehmigung zu regeln sind.

Für die Nutzung der Festwiese erfolgte eine gesonderte Betrachtung für bis zu 10 Großveranstaltungen im Jahr. Hierbei handelt es sich gemäß 18. BImSchV um seltene Ereignisse (bis zu 18 Kalendertage/Jahr). Im Gutachten wird festgestellt, dass tagsüber (6-22 Uhr) der uneingeschränkte Betrieb von Großveranstaltungen möglich ist. Nachts hingegen ist nur ein eingeschränkter Betrieb ohne Musikanlage möglich. Bei Veranstaltungen mit Musikanlagen bzw. Beschallung wird vorgeschlagen, dass die Bühnen und Beschallungsanlagen in Richtung Bundesstraße ausgerichtet werden und dass gerichtete Lautsprecheranlagen zum Einsatz kommen.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht möglich, sodass entsprechende Auflagen in der jeweiligen Genehmigung der Veranstaltung zu formulieren sind.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend im Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH. Kleinere Teilbereiche sind im Eigentum der Gemeinde Großbeeren, die L 40 befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg.

Die Berliner Stadtgüter verpachten das Flurstück 1717 seit dem Jahr 2003 an die Gemeinde Großbeeren. Hier finden gemeindliche Nutzungen wie die Ausrichtung des Siegesfests als Erinnerung an die Schlacht bei Großbeeren 1813 statt. Mit der städtebaulichen Entwicklung der Flächen zu einem Campuskomplex ist ein Pachtvertrag für die Gemeinde Großbeeren nicht mehr zielführend.

Die Gemeinde Großbeeren befindet sich seit 2021 in Abstimmungen mit den Berliner Stadtgütern um wesentliche Flächen des Bebauungsplans zu erwerben bzw. tauschen zu können. Das hier notwendige Abstimmungsverfahren auf Ebene der Senatsverwaltung für Finanzen konnte bereits zum Großteil im Jahr 2023 abgeschlossen werden. Weitere Abstimmungen sowie die notarielle Sicherung der Flächen folgt.

Die Vorhabenträger des Einzelhandels gehen mit dem Flächeneigentümer in eigene Verhandlungen.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Es ist eine anteilige Finanzierung der Planungskosten zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern angedacht. Durch städtebauliche Verträge sollen ebenfalls weitere Kosten wie Erschließungskosten anteilig von den Vorhabenträgern übernommen werden. Die entsprechenden Verträge wurden teilweise geschlossen. Durch die Projekte der Vorhabenträger ausgelöste Kosten bzgl. zusätzlicher Gutachten, Verfahrensschritte oder Grunderwerbskosten sind vom Vorhabenträger zutragen. Etwaige Kosten u.a. gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Großbeeren werden im Zuge der Ausführungsplanung fällig.

Bzgl. der Schule sowie anteilig zum Multifunktionssportplatzes, der Multifunktionssporthalle sowie zum Garagengebäude sollen im weiteren Verfahren Abstimmungen zur etwaigen Kostenübernahme durch den Landkreis Teltow-Fläming erfolgen.

## VIII. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### 1. Aufstellungsbeschluss

Am 24.06.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 vom 27. August 2021 bekannt gemacht.

### 2. Landesplanerische Stellungnahme

Der Inhalt und die Ziele der Planung wurde mit Schreiben vom 12.09.2023 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) durch die Vorlage des Vorentwurfs zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 4. Oktober 2023 mitgeteilt.

### 3. Beschluss zum Vorentwurf

Der Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ einschließlich der Anpassung des Geltungsbereiches zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 31.08.2023. Der Geltungsbereich wurde u. a. aufgrund der Erkenntnisse aus der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 30.06.2023 wie folgt geändert:

- Anpassung an den realen Verlauf der Ruhlsdorfer Straße (Flurstücke 827 tlw. Und 467/7 tlw.)
- Herausnahme der Außenflächen der Kita „Löwenzahn“ (Flurstück 465 tlw.)
- Hinzunahme von Flächen für den geplanten Knotenpunkt Bahnhofstraße/L 40 (Flurstücke 1338 tlw., 448 tlw., 1336 tlw. Und 2254 tlw.)

### 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet (Stand 17.01.2023), der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.08.2023 sowie textliche Erläuterungen dazu und die Verkehrstechnische sowie die Schalltechnische Untersuchung konnten in der Zeit vom 28.09.2023 bis einschließlich 10.11.2023 im Rathaus sowie im Internet eingesehen werden. Die Termine wurden im Amtsblatt der Gemeinde Großbeeren Nr. 11 vom 21. September 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Insgesamt sind drei Stellungnahmen eingegangen.

### 5. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.09.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bzw. Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung



unterrichtet. Zu diesem Verfahren äußerten sich 23 Träger öffentlicher Belange. Von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

## 6. Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- In Anbetracht der dargestellten Entwicklungen der Schülerzahlen für die Sekundarstufe I in der Gemeinde Großbeeren wird im Bebauungsplan ein Schulneubau mit einer höheren Kapazität vorgesehen. Dementsprechend erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf auf Grundlage einer dreigeschossigen, sechszügigen Grundschule für 600-720 SuS. Die hier übernommene Kapazitätserweiterung erfolgte gemäß Stellungnahme des Amtes für Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung und Kultur des Landkreises Teltow-Fläming vom 17.10.2023.
- Aufgrund der Nichtanwendbarkeit der Überschreitungsregel gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Gemeinbedarfsflächen wurde die GRZ für die Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 erhöht, um alle notwendigen Haupt- und Nebenanlagen umsetzen zu können. Die mögliche Gesamtversiegelung hat sich nicht verändert, da in der Vorentwurfsfassung eine Überschreitung der GRZ von 0,4 auf 0,8 eingeräumt wurde.
- Da in Gemeinbedarfsflächen § 23 Abs. 5 BauNVO nicht anwendbar ist und somit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, wurde die Baugrenze auf das gesamte Grundstück ausgedehnt. So sind die gemäß Musterflächenprogramm notwendigen Außenanlagenflächen (z.B. Schulhof, Schulgarten, Fahrradstellplätze, Müllplätze) innerhalb der Baugrenzen realisierbar.
- Für die Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Garagengebäude“ wurden die Zweckbestimmung in „Stellplätze“ geändert und die textliche Festsetzung Nr. 3 ergänzt. Hierdurch wird es möglich, auch eine ebenerdige Stellplatzanlage auf der Fläche zu realisieren, solange nicht alle Nutzungen realisiert sind. Eine Parkpalette/Garagengebäude/Parkhaus o.ä. ist erst bei Realisierung aller zugeordneten Nutzungen (Schule, Multifunktionssporthalle und Multifunktionssportplatz) erforderlich und sinnvoll.
- Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Ruhlsdorfer Straße wird angepasst. Auf Grundlage der Vermessung wird entlang des tatsächlichen Straßenverlaufes der Ruhlsdorfer Straße und der daran angrenzenden Teilflächen des Flurstückes 467/7 die Verkehrsfläche festgesetzt. Dies bringt hinreichend Spielraum zur Umsetzung der aufgeführten Verbesserung des Fahrbahnzustandes unter Berücksichtigung der notwendigen Schulwegsicherung bspw. in Form eines Fußweges. Weitere Absprachen mit dem Flächeneigentümer erfolgen im weiteren Verfahren.
- Es erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnungen für Bedienstete innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.
- Der Vorhabenträger des Einzelhandelsstandortes im südlichen Plangebiet hat sein Konzept zur Entwicklung des Standortes überarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Anpassung der Fläche für das Sondergebiet „Einzelhandel“ im nördlichen Bereich. Aufgrund der geplanten Orientierung

des zukünftigen Gebäudes in Ost-West-Ausrichtung wurde die nördliche Grundstücksgrenze angepasst. Dementsprechend erfolgte ebenfalls eine Anpassung der öffentlichen Grünfläche „Erholung und Sport“, an der Stelle wo diese auf das Sondergebiet trifft. Auf Basis der geplanten Gebäudekubaturen, die die maximal zulässige Verkaufsfläche berücksichtigen, erfolgte eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Das nördliche Baufenster mit der Kennzeichnung „A“ wurde vergrößert und in Ost-West-Richtung ausgelegt. Das südliche Baufenster mit der Kennzeichnung „B“ wurde verkleinert, verläuft jedoch weiterhin parallel zur (Alten) Bahnhofstraße. Entsprechend der neuen Baufenster wurde die Fläche für Stellplätze angepasst.

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 wurden hinsichtlich des nahversorgungsrelevanten Sortimentes konkretisiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „A“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment von mind. 90 % der zulässigen Verkaufsfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „B“ ein Drogeriemarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment von mind. 70 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vom 26.01.2024 wird ein Eingriff in die Allee durch eine Erschließung des Drogeriemarktes von der (Alten) Bahnhofstraße aus nicht befürwortet. Um eine Zufahrt über die (Alte) Bahnhofstraße auszuschießen, wurden die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der (Alten) Bahnhofstraße zwischen der Einfahrt in die Planstraße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Folgende Hinweise werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt:

- Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vom 26.01.2024 ist zur Überwindung des Konfliktes bzgl. des Alleeschutzes ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG zustellen. Die Gemeinde hat am 01.03.2024 einen Befreiungsantrag bezüglich des Alleeschutzes beim Landkreis Teltow-Fläming gestellt. Ein von der Gemeinde beauftragter Baumsachverständiger hat den Gesundheits- und Vitalitätszustand der voraussichtlich betroffenen Alleebäume geprüft. Eine Rückmeldung der zuständigen Behörde liegt noch nicht vor.
- Aufgrund der Anpassung des Bebauungsplanentwurfes (z.B. Änderung des Konzepts des Vorhabenträgers des Einzelhandels) erfolgt eine Aktualisierung der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht.
- Mit Schreiben vom 04.10.2023 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die vorliegende Planung einen Konflikt mit den Zielen der Raumordnung bzgl. der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte besteht. Soweit ein Zentraler Versorgungsbereich nachvollziehbar faktisch vorhanden oder unter gesamtgemeindlicher Betrachtung planerisch abgegrenzt und beschlossen ist, wäre eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben. Die Möglichkeit zur Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte nach Ziel 2.7 und 2.12 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wurde mittels der Erarbeitung eines Nahversorgungskonzepts geprüft. Das Konzept fließt in die weitere Planung ein.
- Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches wird in der Ausführungsplanung geprüft und festgelegt.

- Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob eine Bedarfshaltestelle für Kinder zum Schwimmunterricht innerhalb der festgesetztes öffentlichen Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebiet notwendig ist. In der Stellungnahme der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming vom 20.09.2023 wird aufgrund der fußläufig erreichbaren Haltestelle in der Bahnhofstraße der Bedarf einer zusätzlichen Haltestelle nicht gesehen.

## IX. RECHTGRUNDLAGEN

Raumordnungsgesetz – Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

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 Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/17, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

## **X. ANHANG**

### **1. Textliche Festsetzungen**

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch sonstigen Bildungs- und kulturellen Zwecken zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch Wohnungen für Bedienstete zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

3. Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellplätze“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdige Stellplätze und Garagengebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

4. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „A“ ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.950 m<sup>2</sup> zulässig. Das nahversorgungsrelevante Sortiment muss mindestens 90 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO

5. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „B“ ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Das nahversorgungsrelevante Sortiment muss mindestens 70 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO

6. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

7. Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

8. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

9. Für das Sondergebiet „Einzelhandel“, die Fläche für den Gemeinbedarf, die Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ und die Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

10. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Gehölzfläche“ mit der Kennzeichnung „b“ sind Nebenanlagen, die überwiegend der Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität dienen, ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 2 BauNVO

12. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Platz“ sind Fuß- und Radwege sowie Platzflächen mit den dazugehörigen Nebenanlagen, die sich der Zweckbestimmung der Grünfläche unterordnen, mit einer versiegelten Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

13. Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind mindestens 60 % der Bruttodachflächen von Hauptanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

14. Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“, der Fläche für den Gemeinbedarf, der Flächen für Sport- und Spielanlagen, der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

15. Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Festwiese“ und innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind mit Gehölzen gemäß Pflanzlisten „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) und „Sträucher“ zu bepflanzen. Es ist ein Strauch mit einer Höhe von 100-150 cm auf 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin ist in den Flächen je 100 m<sup>2</sup> ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

16. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Erholung und Sport“ ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17. Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Bäumen der Pflanzliste „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) und „Sträucher“ im Verhältnis von mindestens 1:1 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sollten folgende Qualität aufweisen: Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm und Sträucher eine Höhe von 100-150 cm. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit für angrenzende Nutzungen zugelassen werden. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Abstandsgrün entsteht.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

18. Die innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ gelegenen ebenerdigen Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene sechs Pkw-Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste „Bäume“ (großkronige Laubbäume) zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Sie sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

19. Innerhalb der Planstraße sind insgesamt mindestens 35 Bäume der Pflanzliste „Bäume“ (großkronige Laubbäume) als Baumreihe zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

20. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen (wie zentrale Be- und Entlüftungsanlagen oder kontrollierte Raumbelüftungen) vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

21. Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind die Fassaden eines Garagengebäudes zur Sicherung des Schallschutzes mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB(A) auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

22. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ sind die Fassaden des Sporthallenteils zur Sicherung des Schallschutzes mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A), einschließlich Fenstern, Türen und technischer Belüftungseinrichtung, auszuführen. Fenster des Sporthallenteils dürfen nicht zu öffnen sein. Die Dächer haben jeweils ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen. Abweichungen sind zulässig, sofern der erforderliche Schallschutz gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nachgewiesen werden kann.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

23. Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionssporthalle“ und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind bei der Errichtung von Gebäuden die Bruttodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 Prozent mit Solaranlagen zu bedecken.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

## 2. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der gesamten Flächen des Geltungsbereiches nördlich der Bahnhofstraße befindet sich das Bodendenkmal Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte und Schlachtfeld Neuzeit, welches im Sinne von § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist. Das Bodendenkmal wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Bodendenkmalnummer 130440 geführt.

## 3. Pflanzlisten

Gemäß Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises können innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne auch klimatolerante Arten (in den folgenden Listen mit einem K gekennzeichnet) eingesetzt werden, so dass sich in den Pflanzlisten zu klein- und großkronigen Laubbäumen neben standortgerechten, gebietsheimischen Arten auch solche befinden, die den klimatisch bedingten Veränderungen (wie Hitze- und Trockenperioden) besser standhalten allerdings nicht gebietsheimsch sind.

### 3.1 Pflanzlisten Bäume

#### Obstbäume (kleinkronig)

Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

#### Laubbäume (kleinkronig)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche (K)



Sorbus aria „Magnificas“	Echte Mehlbeere (K)
Sorbus intermedia	Mehlbeere

### **Laubbäume (großkronig)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum (K)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum (K)
Platanus hispanica	Platane (K)
Quercus cerris	Zerr-Eiche (K)
Robinia pseudoacacia	Robinie (K)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

### 3.2 Pflanzliste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kronelkirsche
Coryllus avelana	Haselnuss
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sarothamus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball