

Gemeinde Großbeeren



Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Großbeeren“

Vorentwurf

Stand: 21. November 2024

PFE - Büro für Stadtplanung

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | info@pfe-berlin.de



LACON – Landschaftsconsult GbR

Warener Straße 5, 12683 Berlin | www.la-con.de



Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	6
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
II. AUSGANGSSITUATION	8
1. Stadträumliche Einbindung.....	8
2. Bebauung und Nutzung.....	9
3. Erschließung	9
3.1 Motorisierter Individualverkehr.....	9
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
3.3 Rad-, Reit- und Fußverkehr	10
4. Technische Ver- und Entsorgung.....	10
4.1 Schmutz-, Regen- und Frischwasser.....	10
4.2 Strom.....	11
4.3 Gas.....	11
4.4 Hochspannungsleitung.....	11
4.5 Windenergieanlagen	11
5. Denkmalschutz	11
6. Eigentumsverhältnisse	12
III. PLANUNGSBINDUNGEN	13
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	13
2. Bebauungspläne in der Umgebung	13
3. Landes- und Regionalplanung	13
3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007	13
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	14
3.3 Regionalplanung.....	14
4. Flächennutzungsplan.....	15
5. Landschaftsplanung.....	16
5.1 Landschaftsrahmenplan	16
5.2 Landschaftsplan Gemeinde Großbeeren.....	16
6. Relevante Fachplanungen der Gemeinde und Sonstige Planungen	16
6.1 Gemeindeentwicklungsplanung 2020 der Gemeinde Großbeeren von 2011.....	16
6.1 Wohnungsentwicklungsplan	17
6.2 Integriertes Sportentwicklungskonzept für die Gemeinde Großbeeren.....	17
6.3 Verkehrsentwicklungskonzept Gemeinde Großbeeren	18

7.	Grunddienstbarkeiten	19
IV.	PLANINHALTE.....	20
1.	Planungskonzept	20
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	23
3.	Nutzung der Baugrundstücke.....	23
3.1	Art der Nutzung	23
3.2	Maß der Nutzung.....	24
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	25
4.	Verkehrsflächen.....	26
4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	26
4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	26
5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	26
6.	Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen.....	27
6.1	Private Grünflächen.....	27
6.2	Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers	29
6.3	Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen.....	30
7.	Klimaschutz.....	30
8.	Nachrichtliche Übernahme	30
9.	Flächenbilanz	31
V.	UMWELTBERICHT.....	32
1.	Einleitung.....	32
2.	Grundlagen	33
2.1	Der Geltungsbereich und seine Umgebung	33
2.2	Vorhabensbeschreibung.....	33
2.3	Verfahren.....	34
2.4	Landesplanerische und planungsrechtliche Situation.....	35
2.5	Benachbarte Planungen	36
2.6	Verhältnis zu anderen Rechtsbereichen.....	37
3.	Bestandsanalyse	37
3.1	In Fachgesetzen/ Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	37
3.2	Menschen und menschliche Gesundheit	41
3.3	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	42
3.4	Fläche und Boden.....	48
3.5	Wasser	48
3.6	Klima und Luft.....	49
3.7	Orts- und Landschaftsbild.....	49

3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	52
3.9	Sonstige Umweltbelange.....	53
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	53
4.	Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung	53
4.1	Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	53
4.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	55
4.3	Fläche und Boden	56
4.4	Wasser	57
4.5	Klima und Luft.....	58
4.6	Landschaft	58
4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	59
4.8	Entwicklung des Plangebietes bei Nicht-Durchführung der Planung.....	59
4.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	59
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	59
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	61
5.2	Ermittlung des Kompensationsumfangs	62
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	63
5.4	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	64
5.5	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	66
5.6	Waldrechtliche Belange.....	67
5.7	Zusätzliche Angaben.....	67
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	67
7.	Quellenverzeichnis Umweltbericht	69
VI.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	71
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	71
2.	Verkehr	71
3.	Auswirkungen auf die Umwelt	71
4.	Bodenordnende Maßnahmen	71
5.	Kosten und Finanzierung	72
VII.	VERFAHREN	73
1.	Aufstellungsbeschluss	73
VIII.	RECHTGRUNDLAGEN	74
IX.	ANHANG	75
1.	Textliche Festsetzungen	75
2.	Pflanzlisten	78

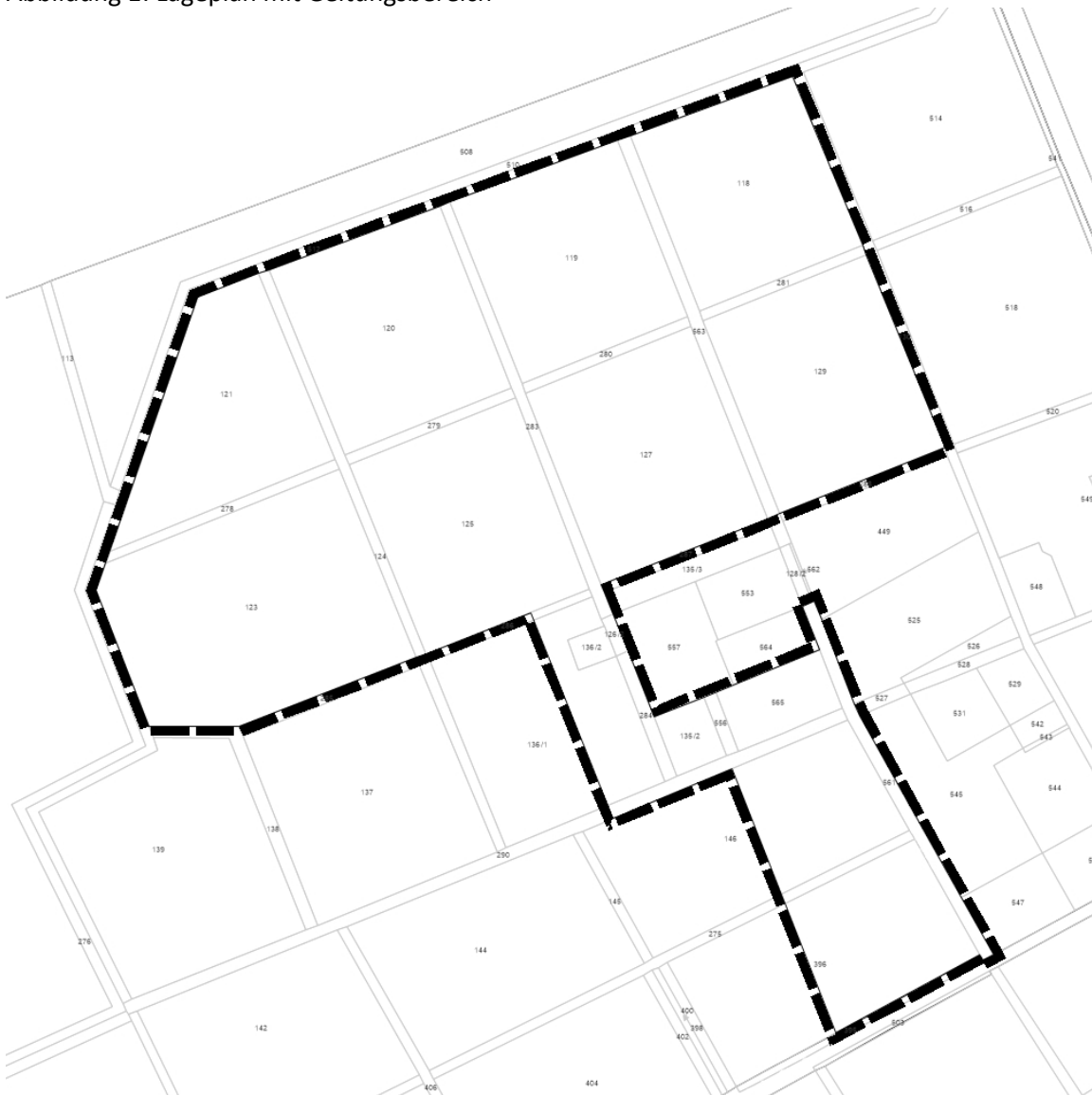
I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Siedlung Neubeeren in der amtsfreien Gemeinde Großbeeren im Landkreis Teltow-Fläming, Land Brandenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 24,2 ha und liegt zwischen der Gemeindegrenze Teltow-Großbeeren im Norden, dem Gewerbegebiet Neubeeren im Osten, den bestehenden Golfplatzaußenanlagen, einer Waldfläche im Westen sowie der Sputendorfer Straße im Süden.

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch in Abbildung 1 dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Großbeeren ganz oder teilweise (tlw.): Flurstücke 118, 119, 120, 121, 123, 124 tlw., 125, 126/2, 127, 129, 135/2, 136/1 tlw., 136/2, 138/tlw., 146 tlw., 275 tlw., 278, 279, 280, 281, 283, 284, 286 teilw., 290 tlw., 396 tlw., 556, 561, 563 tlw. und 565 der Flur 1 in der Gemarkung Großbeeren. Die Flurstücke 126/2 und 136/2 der Flur 1, Gemarkung Großbeeren waren nicht im Aufstellungsbeschluss enthalten und werden im Zuge der Vorentwurfsfassung in den Geltungsbereich einbezogen.

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Betreiber des seit 2001 bestehenden Golfplatzes in der Gemeinde Großbeeren beabsichtigt die Erweiterung von bisher 9 Löchern mit einer Größe von 23,4 ha um 19,6 ha auf 18 Löcher mit einer Gesamtfläche von 43 ha. Dazu sollen angrenzende, bisher landwirtschaftliche genutzte Flächen der Berliner Stadtgüter in Anspruch genommen werden. Wie bereits auf dem bestehenden Golfplatz, sind hierfür langfristige Pachtverträge abgeschlossen worden.

Am 14.12.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Golfplatz Großbeeren“ gefasst (Beschluss Nr. GV-2023/154). Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht im bisherigen unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB auf dem Gebiet der Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbegebietes Neubeeren. In den Geltungsbereich miteinbezogen werden auch der Anschluss zur Bestandsanlage, Sozial- und Funktionsgebäude sowie Stellplatzflächen und die Erschließungsstraße.

Dabei ist die bestehende Erschließung sowohl für den Verkehr als auch im Bereich der technischen Ver- und Entsorgung bereits ausreichend, derzeit sind lediglich eine Erweiterung der Stellplatzflächen, der Beregnungsleitungen und der Brunnenkapazitäten geplant. Eine geringfügige Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes soll die für die Erweiterungsfläche erforderlichen zusätzlichen Geräte aufnehmen. Für zusätzliche zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des Empfangsgebäudes sowie des Abschlaggebäudes soll der Bebauungsplan ebenfalls die rechtliche Grundlage schaffen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ gemäß § 11 BauNVO sowie einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Im Rahmen dessen sollen auch die Flächen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt werden und die bestehende Erschließung für das angrenzende Gewerbegebiet über Flurstück 561 (Straße Am Golfplatz) gesichert werden. Der Reit- und Wirtschaftswegweg, der den bestehenden Golfplatz von der Erweiterungsfläche trennt, soll dabei für die Öffentlichkeit weiterhin nutzbar bleiben.

Laut Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.03.2023 ist kein Raumordnungsverfahren erforderlich. Es handelt sich außerdem nicht um ein Vorhaben mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Anlage 1 UVPG, sodass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Der Golfplatz Großbeeren ist Bestandteil des Erholungsimages der Gemeinde Großbeeren im Berliner Umland. Mit der geplanten Erweiterung werden die Verstärkung und Intensivierung der Nutzung ermöglicht. Der bereits voll ausgelastete Standort wird damit attraktiver und kann mit seiner guten Anbindung von einer Wirkungskraft über das Gemeindegebiet hinaus profitieren. Die Nachfrage von Tagesgästen und Clubmitgliedschaften übersteigt dabei inzwischen das mögliche Angebot. Der Betreiber des Golfplatzes möchte mit der Erweiterung außerdem den wirtschaftlichen Betrieb bei erhöhten Anforderungen und Kosten sicherstellen. Mit der Erweiterung kann das Erholungsprofil der Gemeinde ohne zusätzlichen Infrastrukturbedarf verfestigt werden.

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.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Orthophoto, LGB; Bearbeitung PFE

Der Ortsteil Neubeeren entstand im 18. Jahrhundert als Vorwerk des Gutes Großbeeren. Neubeeren wird von einem Reiterhof, Gewerbebetrieben und der Golfplatzanlage geprägt. Durch die Bundesstraße 101 sowie die Anhalter Bahn ist Neubeeren vom östlich in etwa 2,5 km Entfernung gelegenen

Ortskern Großbeeren getrennt. Zwischen Anhalter Bahn und B101 befindet sich das Güterverkehrszentrum (GVZ) Berlin Süd Großbeeren. Die ehemalige direkte Verbindung der beiden Ortszentren wurde mit Errichtung der Umgehungsstraßen samt neuer Bahnhofslage unterbrochen. Zwischen Ortskern und Bahnhof Großbeeren ergänzt eine Wasserskianalage den Freizeitcharakter des Bahnhofumfelds.

Die Siedlungsstruktur des Gemeindeteils Neubeeren ist heterogen, er besitzt kein Zentrum oder definierte Ortseingänge. Der Ortsteil ist dreigeteilt, den historischen Kern bildet der Reiterhof im Anschluss an den Bahnhof. Dieser Bereich ist stark durchgrünt und besteht überwiegend aus Ställen mit Pferdekoppeln und vereinzelt Wohngebäuden mit Ferienunterkünften. Davon westlich liegt das von Logistik- und Kraftfahrzeugbetrieben geprägte Gewerbegebiet Neubeeren, das überwiegend versiegelt ist und aus Lagerhallen und -plätzen mit Firsthöhe von 6 bis 9 m besteht. Ein Löschteich und eine SB-Tankstelle mit einem Mobilfunkmast von 46 m Höhe befinden sich gegenüber der Einfahrt zum Golfplatz und markieren die Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet östlich der Straße „Am Golfplatz“. Der Golfplatz bildet mit seinen am Rand angeordneten Betriebsgebäuden den Abschluss des Ortsteils und leitet in die freie Landschaft mit Feldern dem weiter westlich beginnenden Wald über.

Nördlich und südlich von Neubeeren prägen die ausgedehnten ehemaligen Rieselfelder mit ihren gliedernden Gehölzreihen die Landschaft. Südlich der Sputendorfer Straße, die Neubeeren begrenzt, befindet sich ein Umspannwerk am Knotenpunkt der Hochspannungstrassen. Daran anschließend verläuft die Verbindungskurve zwischen Anhalter Bahn und Berliner Außenring, die die Justizvollzugsanstalt Heidering umschließt.

2. Bebauung und Nutzung

Beim nördlichen Teil des Plangebietes handelt es sich überwiegend um unbebautes Ackerland, das landwirtschaftlich genutzt wird. Auf diesen Flächen wurden von 1893 bis zur vollständigen Stilllegung aller Berliner Rieselfelder 1994 vorgeklärte Abwässer versickert. Die Teilfläche des Rieselfelds Großbeeren, das aus Absetzbecken zur mechanischen Reinigung und Schlamm-trockenplätzen bestand, wurde in den 1980er Jahren stillgelegt. Auf dem Rieselfeld Großbeeren wurden zuletzt noch 3,2 Mio. m³ Abwasser pro Jahr aufgebracht, dieses kam aus West-Berlin oder dem Berliner Umland. Die einzelnen Rieseltafeln waren begrenzt durch offene Zuleiter und Vorflutgraben, diese sind heute noch in Überresten zu erkennen. Die Grundwasserpegel sind seitdem deutlich gefallen und somit wurde auch das landwirtschaftliche Ertragspotential im Vergleich zur Berieselung eingeschränkt. Weiterhin strukturiert werden die Flächen der ehemaligen Rieselfelder durch das erkennbare Raster der jeweils nivellierten Rieseltafeln.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich zwei Grundstückszufahrten über die die derzeit, gemäß vorliegender Baugenehmigung, 136 Pkw-Stellplätze des Golfplatzes erschlossen sind. Zwischen dem Golfplatz und den Stellplätzen befinden sich ein eingeschossiges Abschlaggebäude mit Schrägdach sowie das eingeschossige Empfangsgebäude mit Zeltdach, beide mit einer Firsthöhe von 5 m über Gelände. Nördlich der Stellplätze an der Zufahrt zum Gewerbegebiet befindet sich das eingeschossige, etwa 4 m hohe Wirtschaftsgebäude des Golfclubs.

3. Erschließung

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist im Süden über die private, aber öffentlich gewidmete Stichstraße „Am Golfplatz“ erschlossen, die von der Sputendorfer Straße nach Norden abzweigt. Diese stellt die Verbindung zwischen dem benachbarten Sputendorf und dem Ortskern Großbeeren dar. Die Neubeererer Straße

und die Sputendorfer Straße bieten als Landesstraße L794 einen unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße L40 nach Potsdam und somit an die vierspurige Bundesstraße 101 zwischen Berlin-Mariendorf und dem Berliner Ring (BAB 10) bei Ludwigsfelde.

Das Grundstück des Golfplatzes wird über zwei Zufahrten über die Straße „Am Golfplatz“ erschlossen. Die südliche Zufahrt bindet die Stellplatzanlage an, über die nördliche Zufahrt sind das Wirtschaftsgebäude sowie, über eine Grunddienstbarkeit, das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück erschlossen. Die Straße „Am Golfplatz“ ist gleichzeitig die westliche Zufahrt zum Gewerbegebiet Neubeeren und besteht überwiegend aus Betonplatten mit einer Fahrbahnbreite von knapp 6,5 m und ermöglicht damit die Begegnung von zwei Lastkraftwagen. Nördlich der nördlichen Zufahrt zum Golfplatzgrundstück ist die Fahrbahn nicht mehr vollständig befestigt und in einem sehr schlechten, kaum benutzbaren Zustand.

Die bestehende Golfplatzanlage verfügt über 136 genehmigte Pkw-Stellplätze nördlich des Empfangsgebäudes.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle Neubeeren Dorf befindet sich etwa 480 m in fußläufiger Entfernung vom Empfangsgebäude entfernt. Hier bedient die PlusBus-Linie 621 tagsüber im Stundentakt die Strecke zwischen dem Bahnhof Ludwigsfelde und dem S-Bahnhof Teltow Stadt, ab dort weiter unter der Linienbezeichnung 620 bis zum Bahnhof Berlin-Wannsee.

Östlich des Plangebietes in etwa 1,2 km fußläufiger Entfernung vom Empfangsgebäude des Golfplatzes liegt der Bahnhof Großbeeren. Die Regionalbahn RE 3 (Stralsund bzw. Schwedt (Oder) <> Berlin Hauptbahnhof <> Jüterbog <> Lutherstadt Wittenberg) bedient den Bahnhof tagsüber im Stundentakt.

3.3 Rad-, Reit- und Fußverkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich aufgrund der bisherigen Nutzung keine ausgebauten Rad- und Fußverkehrsanlagen. Entlang der Straße „Am Golfplatz“ sind keine Fuß- bzw. Radwegeanlagen vorhanden.

Entlang der Neubeererer Straße östlich des Plangebiets verläuft ein ausgewiesener Radweg, der Teil der Rund-um-Berlin-Route auf dem Abschnitt Großbeeren-Potsdam ist. Separat von der Fahrbahn geführt ist dieser ausschließlich auf dem nördlich des bebauten Bereichs gelegenen Straßenabschnitt auf der Westseite der Allee. Zudem verläuft die Route des Havel-Dahme-Radwegs ebenso wie die Teltow-Nuthetal-Route südlich des Plangebiets entlang der Sputendorfer Straße. Eine Radverkehrsanlage ist hier nicht vorhanden.

Zwischen dem bestehenden Golfplatz und der Erweiterungsfläche verläuft in Ost-West-Richtung ein Wirtschafts- und Reitweg in westlicher Verlängerung des Koppelwegs vom Pferdehof östlich der Neubeererer Straße führt. Dieser Weg sowie die übrigen Wege am Rand außerhalb der Erweiterungsfläche bleiben weiterhin für den Reitsport sowie für die Land- und Forstwirtschaft nutzbar.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutz-, Regen- und Frischwasser

Von der Neubeererer Straße im Osten kommend verläuft eine überregionale Trinkwasserleitung (DN 300) zunächst durch den Schmiedeweg, knickt westlich des Grundstücks Schmiedeweg 3 nach Norden ab und verläuft anschließend entlang des Wirtschafts- und Reitweges durch das Plangebiet in

Richtung der westlich angrenzenden Waldfläche. Nördlich des Flurstücks 136/2 ist das Grundstück des Golfplatzes daran angeschlossen.

Neubeeren ist nicht an die kommunale Abwasserentsorgung angeschlossen. Das auf dem heutigen Golfplatz anfallende Abwasser wird in einer eigenen Kleinkläranlage gereinigt und anschließend dem Wasserkreislauf zugeführt.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe, Regenwasserkanäle und Sickerschächten bzw. über eine Benzinabscheideranlage mit integriertem Schlammfang und Sickerschächten vollständig versickert. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Die Bewässerung der bestehenden Golfaußenanlagen wird durch einen ca. 30 m tiefen Brauchwasserbrunnen westlich des Wirtschaftsgebäudes gewährleistet. Die wasserrechtliche Erlaubnis genehmigt derzeit eine jährliche Entnahmemenge von maximal 26.000 m³ bis Ende 2031. Zur Bewässerung der Erweiterungsflächen ist entweder die Erhöhung der Fördermengen oder ein zweiter Brunnen zur Grundwasserentnahme erforderlich. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming hat am 05.06.2023 mitgeteilt, dass eine Erweiterung der Entnahmemenge um zusätzliche 19.000 m³ aus wasserbehördlicher Sicht in Aussicht gestellt werden kann. Kritische Situation im Hinblick auf die Ressource Grundwasser sind nicht zu erwarten, da größere Grundwasserentnahmen in diesem Bereich nicht vorhanden sind.

4.2 Strom

Innerhalb der Straße „Am Golfplatz“ verlaufen Stromleitungen. Von dort besteht ein Anschluss an das bestehende Empfangsgebäude.

4.3 Gas

Das Plangebiet verfügt über keine bekannten Gasversorgungsleitungen.

4.4 Hochspannungsleitung

In Nord-Süd-Richtung verläuft über das Gelände die 110-kV-Hochspannungsleitung Großbeeren-Geltow Abzweig Teltow der E.DIS zwischen Teltow und dem Umspannwerk Großbeeren. Ein Mast befindet sich auf der Erweiterungsfläche.

4.5 Windenergieanlagen

Westlich des Geltungsbereichs auf dem Gemeindegebiet der Stadt Teltow und der Gemeinde Stahnsdorf befindet sich ein Windenergieanlagenpark. Die nächste Anlage mit einer Gondelhöhe von 119 m und einer Gesamthöhe von 175 m liegt etwa 185 m von der Grenze des Geltungsbereichs entfernt.

5. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Bereich innerhalb der als Bodendenkmal ausgewiesenen Fläche „Wüstung Deutsches Mittelalter“ mit der Bodendenkmalnummer 130429. Dieses Bodendenkmal umfasst die Lage des bis 1435 wüst gefallenen Orts Melvendorf und erstreckt sich bis südlich von Neubeeren an die Ernst-Stargardt-Allee und die Verbindungskurve der Bahnstrecken.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren Denkmäler.

6. Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, befinden sich im Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH, einer Immobiliengesellschaft des Landes Berlin. Davon ist lediglich das Flurstück 561 (zuvor Flurstück 128/1, Flur 1, Gemarkung Großbeeren) als Gemeindestraße „Am Golfplatz“ öffentlich gewidmet (siehe Widmungsverfügung vom 08.01.2001).

Mit dem Betreiber der Golfanlage wurde für die Erweiterungsgrundstücke, wie auch bislang bei den bereits bewirtschafteten Grundstücken seitens der Berliner Stadtgüter GmbH, ein Pachtvertrag abgeschlossen.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den bestehenden Golfplatz wurde im Jahr 2000 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet, der allerdings nicht zur Rechtskraft kam. Schließlich wurde der Golfplatz nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigt (Baugenehmigung 63/02/01104/01 vom 30.10.2001).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der bestehende Golfplatz sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die geplante Erweiterung des Golfplatzes 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

In der näheren Umgebung innerhalb der Gemeinde Großbeeren befindet sich in etwa 700 m Entfernung im Nordosten der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güterverkehrszentrum – Erweiterungsfläche an der Anhalter Bahn“. Dieser setzt Gewerbegebiete mit Schienen- und Bundesstraßenanbindung sowie Grün- und Waldflächen fest.

Südlich von Neubeeren sind in etwa 900 m Entfernung die Bebauungspläne „Justizvollzugsanstalt Heidering“ sowie „Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Aschedeponie Großbeeren“ festgesetzt. Durch ihre von Schienen- und Straßeninfrastruktur eingekesselte Lage stehen sie in keinem städtebaulichen Zusammenhang zum Plangebiet. Lediglich die Ernst-Stargardt-Allee als Haupteinfahrungsstraße der Justizvollzugsanstalt mündet von Süden in die Kreuzung Sputendorfer Straße/Neubeerer Straße.

Unmittelbar hinter der Gemeindegrenze zu Stahnsdorf im Westen (etwa 750 m vom Plangebiet entfernt) regelt der Bebauungsplan Nr. 1 „Genshagener Heide“ aus dem Jahr 2018 die Zulässigkeit von Windenergieanlagen in einem Sonstigen Sondergebiet.

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 § 1 zur Hauptstadtregion, in § 2 zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie in § 4 zur Kulturlandschaft relevant.

In der Hauptstadtregion sollen gemäß § 1 Absatz 4 die Potenziale unterschiedlicher Teilräume gestärkt werden. Die Stärkung metropolitaner und ergänzender Funktionen, zu denen auch die Sport- und Freizeitnutzungen zählen, sollen weiterentwickelt und sichtbar gemacht werden. Gemäß § 2 Absatz 3 sollen in ländlichen Räumen in Ergänzung zu traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. Außerdem sollen gemäß § 4 Absatz 2 durch nachhaltige Entwicklung touristische Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

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 in Randlage innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Gemeinde Großbeeren wird nicht als Zentraler Ort gemäß LEP HR eingestuft. Die Gemeinde Großbeeren ist jedoch laut Ziel Z 1.1 Teil des Strukturraums Berliner Umlands.

Gemäß Grundsatz G 4.1 sollen Kulturlandschaften auf regionaler Ebene weiterentwickelt werden, darunter von starkem Nutzungswandel betroffene suburbane und ländliche Räume. Ländliche Räume sollen gesichert und weiterentwickelt werden, sodass sie einen eigenständigen Wirtschaftsraum bilden (G 4.3).

Der Grundsatz 5.1 hat die Innenentwicklung und Funktionsmischung zum Inhalt, 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 Neubeeren 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 bildet den Übergang des Gestaltungsraum Siedlung zur unbebauten Landschaft.

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

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.03.2023 ist kein Raumordnungsverfahren erforderlich. Zwar ist die Umgestaltung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Golfplatz mit zusätzlichen Stellplätzen raumbedeutsam, allerdings sind aufgrund der weiten Entfernung von Siedlungsflächen in der angrenzenden Stadt Teltow keine Auswirkungen von überörtlicher Bedeutung zu erwarten.

3.3 Regionalplanung

3.3.1 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.

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 29.02.2024 sind für die Gemeinde Großbeeren keine neuen Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen. Es wird lediglich das Vorranggebiet VRW 44, das als Vorschlag aus dem Beteiligungsverfahren hervorging und sich überwiegend auf den Gemeindegebieten von Stahnsdorf und Teltow befindet, gekennzeichnet. Dieses umfasst das Areal der bestehenden bzw. genehmigten Windenergieanlagen westlich des Geltungsbereichs.

4. Flächennutzungsplan

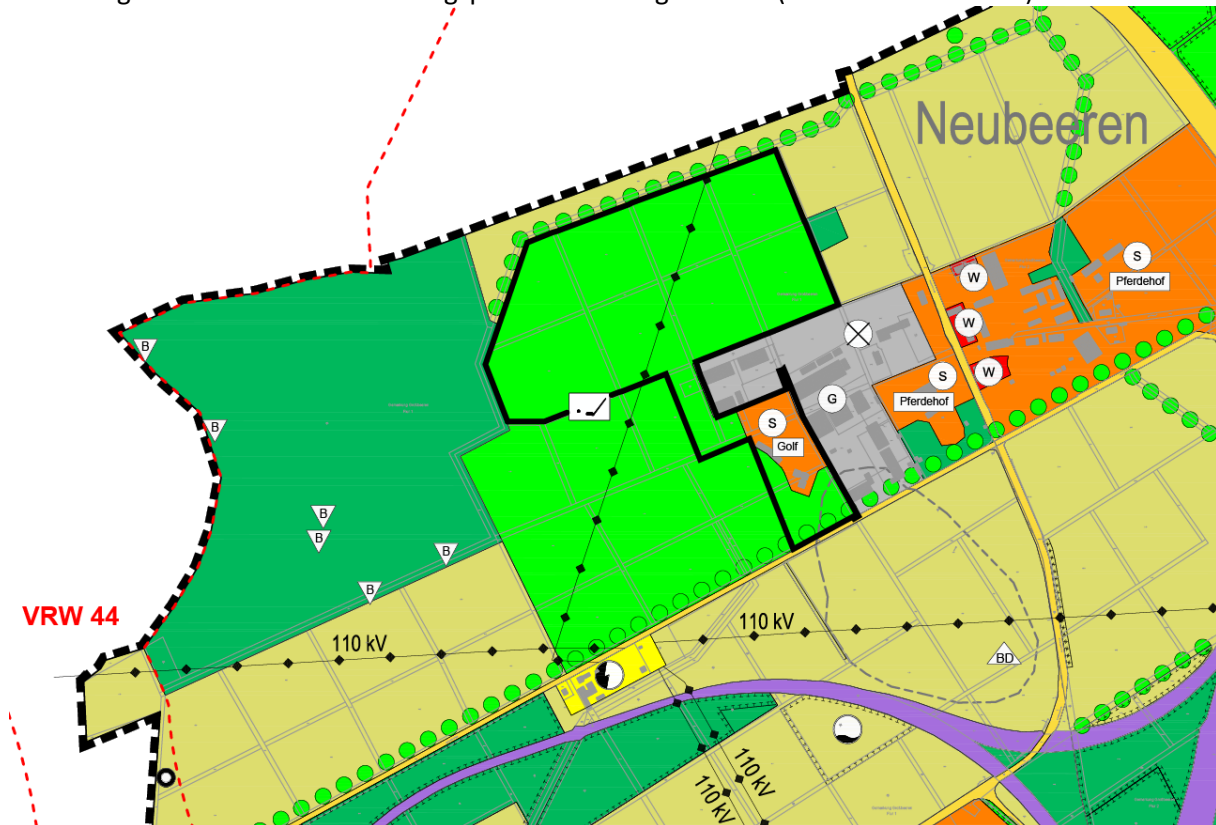
Die Gemeinde Großbeeren hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand 10/2024, siehe Abbildung 3) stellt den heutigen Golfplatz inklusive der nördlichen Erweiterungsfläche weitgehend als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ dar. Der Bereich um die baulichen Anlagen und die Stellplatzanlagen des Golfplatzes sind als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ gekennzeichnet. Eingetragen ist zudem das flächige Bodendenkmal, das den südlichen Zufahrtsbereich des bestehenden Golfplatzes schneidet.

Die östlich angrenzenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Am nördlichen sowie südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen in Ost-West-Richtung prägende Baumreihen, Baumalleen oder Windschutzhecken. Eingetragen ist außerdem der Verlauf Hochspannungstrasse als oberirdische Hauptversorgungsleitung in Nord-Süd-Richtung. Die Sputendorfer Straße sowie die Neu-

beerener Straße, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden als überörtliche bzw. Haupterschließungsstraßen dargestellt. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen außerdem zwei Waldflächen, ein großer zusammenhängender Wald im Westen und ein isoliertes Stück Laubwald auf dem Acker im Osten.

Bezogen auf den aktuellen Entwurf des FNP ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Nach derzeitigem Stand ist geplant, im 1. Quartal 2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abbildung 3: Entwurf Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (Stand Oktober 2024)



Quelle: Gemeinde Großbeeren; Bearbeitung PFE

5. Landschaftsplanung

5.1 Landschaftsrahmenplan

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplans Teltow-Fläming erfolgt im Umweltbericht.

5.2 Landschaftsplan Gemeinde Großbeeren

Die Darstellung des Landschaftsplans der Gemeinde Großbeeren erfolgt im Umweltbericht.

6. Relevante Fachplanungen der Gemeinde und Sonstige Planungen

6.1 Gemeindeentwicklungsplanung 2020 der Gemeinde Großbeeren von 2011

Die Gemeindeentwicklungsplanung 2020 ist ein informelles Planwerk der Gemeinde Großbeeren für eine ausgewogene Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2011. Es soll über einen Zeithorizont von etwa zehn Jahren unter anderem die Erstaufstellung eines Flächennutzungsplans vorbereiten.

Als Potentiale des Ortsteils Neubeeren werden das funktionierende Gewerbe sowie großflächige Sportareale und ein hoher Freizeitwert festgestellt. Zu den lokalen Konflikten gezählt werden der Verkehrslärm der Landesstraße 40 und Bundesstraße 101 sowie der Bahnstrecken. Außerdem wirken sich der Charakter der Splittersiedlung und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger negativ auf den Ortsteil aus.

Aus den genannten Gründen ist an dem Standort kein Ausbau des Wohnens vorgesehen, dafür aber die Festigung eines differenzierten Angebots für den Sporttourismus. Somit wird als Schlüsselprojekt Nr. 27 die „Qualifizierung des Sport- und Freizeitentrums Neubeeren“ benannt. Der Golfplatz wird als regional bedeutsames Potenzial im Bereich Freizeit angesehen. Als übergeordnetes Entwicklungsziel wird die Konzentration der Freizeit- und Tourismusfunktionen im Süden der Gemeinde definiert. Als Ziel für Freizeit, Sport und Kultur wird die Erweiterung der natur- und landschaftsbezogenen Erlebnis- und Erholungsfunktionen inklusive Golf angegeben.

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.

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.

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 ist der Golfplatz „GolfRange“ in Neubeeren auf einer Fläche von ca. 23,4 ha mit seiner 9-Loch-Anlage ein wesentlicher Bestandteil des Angebots für überregionale Zielgruppen. Auch die ca. 7,4 ha große Wasserski-Anlage an der (Alten) Bahnhofstraße reiht sich in diese Sport- und Freizeitangebote mit hoher Strahlkraft ein.

Das räumliche Sportleitbild „Sportbewegte Gemeinde Großbeeren“ soll Schwerpunkte setzen und Standortprofile stärken. Für den Bereich Neubeeren wird dabei die Sputendorfer Straße als Bestandteil des „naturnahen Bewegens“ dargestellt, da hier überörtliche Rad- und Wanderwegeverbindungen ausgebaut werden können. Gemäß Aussage im Konzept gilt es für die Erweiterung von Sondernutzungen wie dem Golfplatz, den Ausgleich mit öffentlichen Interessen sowie die Integration in das Umfeld sowie die in Gemeinde zu berücksichtigen.

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 bestehenden 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 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

Eine Verkehrserhebung für den Motorisierten Individualverkehr vom 12.01.2017 ergibt für die Kreuzung Sputendorfer Straße/Neubeerener Straße 4.887 Pkw am Tag, zu Stoßzeiten dabei bis zu 476 pro Stunde. Es wird konstatiert, dass der Ortsteil Neubeeren keinerlei öffentliche Stellplätze besitzt, allerdings liegt er am Rand des fußläufigen Einzugsbereichs des Regionalbahnhofs Großbeeren. Die Ausstattung der Bushaltestelle Neubeeren Dorf wird als überdurchschnittlich bewertet und besitzt die wichtigsten Ausstattungsmerkmale, während die Wendestelle westlich des Golfplatzes noch mit einem Wetterschutz und Sitzgelegenheiten auszustatten ist. Die Sputendorfer und Neubeerener Straße werden als Lücken im Netz des nichtmotorisierten Individualverkehrs identifiziert: Im Maßnahmenbereich

4 wird mit der Einzelmaßnahme Nr. 17 der Lückenschluss des Radwegs zwischen der Kreuzung mit der Ernst-Stargardt-Allee und dem Bahnhof Großbeeren angestrebt. Der Landesbetrieb Straßenwesen plant bereits an dem Radweg zwischen Struveshof und Neubeeren, im Zuge dessen soll ein Kreisverkehr die Kreuzung Sputendorfer Straße/Neubeerener Straße (Ernst-Stargardt-Allee) ersetzen.

7. Grunddienstbarkeiten

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

Flurstück (Flur 1, Gemarkung Großbeeren)	Grunddienstbarkeit	Begünstigter
118, 119, 125, 127, 280, 283, 563	110 kV-Hochspannungsfreileitung (oberirdisch)	e.dis Netz GmbH
121, 123	20 kV-Kabel	e.dis Netz GmbH
280	Trinkwasserleitung	Wasser- und Abwasserzweckverband Region Ludwigsfelde (WARL)
121, 123, 278	Kabel- und Leitungsrecht	Windpark Ruhlsdorf Kopfstation GmbH & Co. KG

IV. PLANINHALTE

1. Planungskonzept

Die Golfanlage der GolfRange GmbH in Großbeeren wird von der Bevölkerung im Umland der Anlage sehr gut angenommen. Aufgrund der beschränkten Platzkapazität kann die Nachfrage von potentiellen Mitgliedern als auch von Tagesgästen nicht mehr befriedigt werden. Daher plant die GolfRange GmbH in Großbeeren neben dem bestehenden 9-Loch-Platz weitere 9 Spielbahnen zu bauen. Dies führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Kapazität.

Auf der Erweiterungsfläche von insgesamt ca. 20 ha Größe sind 9 weitere Spielbahnen geplant (siehe Abbildung 4). Daneben sollen die Stellplatzkapazitäten entsprechend von derzeit 136 genehmigte Stellplätze auf zukünftig etwa 220 ausgeweitet werden. Daneben ist eine Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes für die Pflege der zusätzlichen Flächen erforderlich. Derzeit ist eine Erweiterung des Empfangsgebäudes sowie des Abschlaggebäudes nicht geplant, dies soll aber durch den Bebauungsplan für die Zukunft grundsätzlich ermöglicht werden.

Abbildung 4: Erweiterungskonzept des Golfplatzes (Stand Oktober 2024)



Quelle: Städtler & Reinmuth Golfdesign

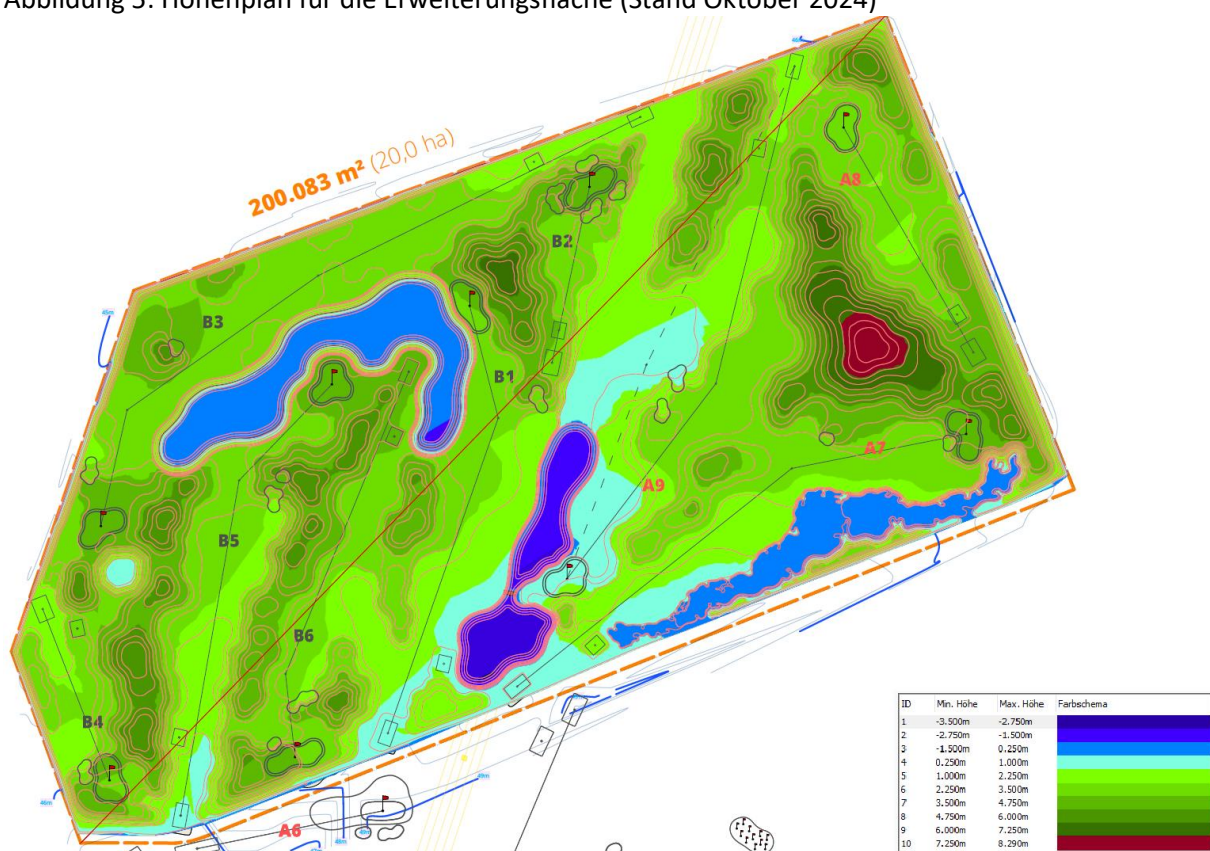
Die zusätzlichen 9 Spielbahnen auf der nördlichen Erweiterungsfläche sollen zusammen mit den bestehenden Spielbahnen in zwei voneinander getrennten Runden A und B (rote und schwarze Spielbahnnummern) gespielt werden. Aufgrund der Anbindung an das Empfangsgebäude, die Stellplätze und die Übungseinrichtungen werden die schwarze und die rote Runde in einer Mischung aus den vorhandenen und den neuen Spielbahnen absolviert. Der Grund hierfür ist die Laufentfernung zwischen dem Empfangsgebäude als Start- und Endpunkt beider Runden und den jeweiligen Spielbahnen.

Auf der Erweiterungsfläche nördlich der bestehenden Anlage ist neben den Spielbahnen auch eine größere Wasserfläche eingeplant. Dieser soll primär als Vorratsteich für die Beregnung des Golfplatzes dienen. Die Befüllung des Teiches erfolgt durch Niederschlagswasser, durch die Einleitung von Drainagewasser von den umgebenden Spielbahnen durch Oberflächenwasser, das von den mit Neigung zum Teich modellierten Umgebungsflächen in den Teich fließt, sowie ggf. durch Grundwasser.

Im südlichen Abschnitt unterhalb der Freileitung ist eine wechselfeuchte Mulde geplant, die ebenfalls Wasser für die Beregnung des Platzes speichern kann. Bei der hier vorgesehenen natürlichen Sukzession sind großflächige Schilf-, Seggen- und Binsen-Biotope zu erwarten. Weitere große Flächen an den Rändern und zwischen den Spielbahnen sind als Ausgleichsflächen für unvermeidbare Eingriff eingeplant. Hierbei sollen auf den sogenannten „Hard-Roughs“ extensive Grünflächen entstehen, die Ränder des Platzes sowie die dargestellten Pflanzflächen sollen als Streuobstwiesen oder Gehölzflächen o.ä. ausgestaltet werden.

Entlang der südöstlichen Peripherie des Erweiterungsgeländes ist eine größere Sandbrache vorgesehen, die nicht bespielt werden soll und als Puffer zu dem südlich angrenzenden Wirtschafts- und Wanderweg dient. Einige Teilflächen der Fläche sollen mit Heide bepflanzt werden und sich gegebenenfalls nach und nach ausbreiten. Es soll sich allerdings auch eine natürliche Sukzession von Pflanzen ergeben, die auf sandige Böden angewiesen sind. Ein solcher Biototyp eignet sich als Habitat für spezifische sandgebundene Tier- und Pflanzenarten, er ist inzwischen selten geworden und daher ökologisch hochwertig.

Abbildung 5: Höhenplan für die Erweiterungsfläche (Stand Oktober 2024)



Quelle: Städtler & Reinmuth Golfdesign

Auf der Erweiterungsfläche sind zur attraktiven und abwechslungsreichen Gestaltung des Golfplatzes umfangreiche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung von maximal -3,5 m im Bereich des Teiches und der Mulden bis zu höchstens 8,3 m für einen begrenzten Hochpunkt im Osten der Fläche vorgesehen (siehe Abbildung 5).

Abbildung 6: Visualisierungen



Quelle: Städtler & Reinmuth Golfdesign

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige Erweiterung des bestehenden Golfplatzes geschaffen werden.

Auf Grundlage des oben dargestellten Konzeptes wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Erweiterungsfläche) sowie Teile des bestehenden Golfplatzes südlich des Wirtschafts- und Reitwegs als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt. In diesen Bereichen werden bzw. sind die Spielbahnen sowie die Abschlagübungsbahnen (Driving-Range) verortet.

Der Bereich mit der intensiveren Nutzung und Versiegelung mit dem Empfangsgebäude, dem Abschlaggebäude, dem Wirtschaftsgebäude sowie den Zufahrten und Stellplätzen wird als sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ festgesetzt. Sowohl für die Stellplätze als auch für die Gebäude werden zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

Entlang der Straße „Am Golfplatz“ sowie im mittleren Teil des Plangebietes werden bestehende Gehölzflächen als private Grünflächen in ihrem Bestand gesichert.

Die Straße „Am Golfplatz“ liegt vollständig im Geltungsbereich und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Der Abschnitt des die beiden Teile des Golfplatzes trennenden Wirtschafts- und Reitweges wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

3. Nutzung der Baugrundstücke

3.1 Art der Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Der nutzungsintensive Teil des bestehenden Golfplatzes mit dem Empfangsgebäude, dem Abschlaggebäude, dem Wirtschaftsgebäude sowie den Zufahrten und Stellplätzen wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Golf“ festgesetzt, da sich die Nutzung von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Innerhalb dieser Fläche mit einer Größe von 12.686 m² sind die benannten Anlagen mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten untergebracht.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die Zulässigkeit der Art der Nutzung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmt. In dieser sind die zulässigen, mit dem Golfsport im Zusammenhang stehenden Nutzungen abschließend aufgeführt. Hierdurch wird sichergestellt, dass ausschließlich für den Golfsport notwendige Nutzungen auf der Anlage untergebracht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ dient der Unterbringung von Nutzungen im Zusammenhang mit dem Golfsport. Zulässig sind:

- *Hauptgebäude mit Restauration, Wirtschafts-, Personal- und Büroräumen, Schulungsräumen, Golf-Shop, Umkleiden, Behandlungs- und Entspannungs-räumen, Sanitäranlagen*
- *Wirtschaftsgebäude mit Geräte- und Caddyhalle, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Umkleiden, Sanitäranlagen*
- *Abschlaggebäude mit überdachten Abschlägen, Golfschule, Caddyräumen, Schulungsraum, Wartungsraum und überdachtetem Platz für Ballwäsche.*

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

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das sonstige Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO die zulässige Grundfläche, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen festgesetzt.

3.2.1 Zulässige Grundfläche

Für die Baufelder A, B und C wird jeweils die Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als absolute Zahl festgesetzt.

Das Hauptgebäude hat derzeit eine Grundfläche von etwa 505 m². Es wird eine Grundfläche von 850 m² festgesetzt, sodass eine moderate Erweiterung von 345 m² zulässig ist. Für das Abschlaggebäude wird eine Erweiterung von derzeit 575 m² auf 700 m² (125 m²) und für das Wirtschaftsgebäude ist eine Erweiterung von derzeit 155 m² auf 250 m² (95 m²) zugelassen. Bezogen auf die Sondergebietsfläche ergibt das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 (derzeit 0,1).

Bezogen auf die oben benannte Grundfläche von 1.800 m² ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Überschreitung von 50 % und somit um 900 m² zulässig. Da bereits heute die vorhandenen Stellplätze und Zufahrten eine Grundfläche von mehr als 4.500 m² haben, ist dies vor dem Hintergrund notwendiger Erweiterungen nicht ausreichend.

Aus diesem Grund bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die bestehende und notwendige Erweiterung der Stellplatzanlage inklusive Zufahrten von derzeit 136 auf zukünftig 220 Parkplätze die dafür zulässige Grundfläche. Der heutige Parkplatz inklusive Zufahrt sowie die Zufahrt zum nördlich gelegenen Firmengrundstück von Retesol hat eine Größe von über 4.500 m². Für die zusätzliche Unterbringung der 84 Stellplätze inklusive Zufahrten ist eine Grundfläche von etwa 3.500 m² erforderlich. Somit wird eine zulässige Grundfläche für Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von insgesamt 8.000 m² zugelassen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Sondergebiet „Golf“ ist eine maximale Grundfläche von 8.000 m² für Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

3.2.2 Maximale Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe der Oberkanten

Bezogen auf die Gebäudehöhen werden die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt für die drei Baufelder unterschiedlich.

Für das Empfangsgebäude im Baufeld 1 wird eine Zweigeschossigkeit mit einer maximal zulässigen Oberkante (OK) von 57 m über NHN zugelassen. Über Gelände entspricht das einer Höhe von gut 9 m. Hierdurch wird ein zweigeschossiges Gebäude mit einem nicht ausgebauten Sattel- oder, wie heute, Zeltdach ermöglicht.

Für die Baufelder 2 (Abschlagsgebäude) und 3 (Wirtschaftsgebäude) wird eine Eingeschossigkeit mit einer maximal zulässigen Oberkante (OK) von 53 m über NHN zugelassen. Über Gelände entspricht das einer Höhe von 5 bis 5,5 m. Der jeweiligen Nutzung entsprechend sind für diese Gebäude größere Raumhöhen erforderlich.

Einzelne technische Aufbauten (bspw. Lüftungen, Photovoltaikanlagen) mit einer geringen städtebaulichen Wirkung, können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Sondergebiet „Golf“ können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

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

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

3.3.1 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 für die drei Baufelder 1, 2 und 3. Die Größe der Baufelder geht über die zulässige Grundfläche (siehe IV.3.2.1) hinaus. So werden große Spielräume für eine spätere Erweiterung bzw. Neubebauung gegeben.

Innerhalb der Sondergebietsfläche werden zwei Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und notwendige Zufahrten festgesetzt. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großbeeren legt bei Golfplätzen eine Richtzahl von 5 Stellplätzen je Loch fest. Somit wären für die bestehende Anlage 45 und inklusive Erweiterung 90 Stellplätze erforderlich. Derzeit sind bereits 120 der 136 genehmigten Stellplätze vorhanden. Diese sind nach Aussage des Betreibers zeitweise stark ausgelastet. Somit wird eine Ausweitung der Stellplatzkapazitäten auf 220 Stellplätze ermöglicht. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Sondergebiet „Golf“ 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

3.3.2 Bauweise

Für die Baufelder 1 und 3 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind somit mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Da in der offenen Bauweise gemäß § nur Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind, ist für das Baufeld 2 die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich. So ist für das Abschlagsgebäude die notwendige Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Bereits heute hat das Gebäude eine Länge von über 50 m.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Für das Baufeld 2 im Sondergebiet „Golf“ 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

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die östlich im Geltungsbereich liegende Straße „Am Golfplatz“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit planungsrechtlich zur Erschließung des Geltungsbereiches sowie des östlich angrenzenden Gewerbegebietes gesichert. Die Straße befindet sich im Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH, ist aber öffentlich gewidmet.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der zwischen dem bestehenden Golfplatz und der Erweiterungsfläche in Ost-West-Richtung verlaufende Wirtschafts- und Reitweg liegt im Übergangsbereich der beiden Teile des Golfplatzes innerhalb des Geltungsbereichs. Der Weg wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird geregelt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Somit kann die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festgelegt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die in IV.4.2 beschriebene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ werden in der textlichen Festsetzung Nr. 7 verschiedene Rechte festgesetzt. Dies betrifft zunächst ein Gehrecht für die Allgemeinheit, sodass der Weg für Reiter und Spaziergänger weiterhin nutzbar ist. Ebenso ist ein Fahrrecht für Land- und Forstwirtschaft festgesetzt, um die Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Zur Sicherung der in dem Weg verlaufenden Trinkwasserleitung wird zudem ein Leitungsrecht festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Land- und Forstwirtschaft und einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Da die Straße „Am Golfplatz“ im nördlichen Abschnitt nicht befahrbar und somit das nördlich angrenzende Firmengrundstück nicht erschlossen ist, besteht ein Geh- und Fahrrecht über die Flurstücke 290 und 565 des heutigen Golfplatzes. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 nachrichtlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der benachbarten Flurstücke 128/2, 135/3, 553, 557, 562 und 564, Flur 2, Gemarkung Großbeeren zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in Nord-Süd-Richtung durch den Geltungsbereich verlaufende 110-kV-Hochspannungsleitung Großbeeren-Geltow Abzweig Teltow der E.DIS ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 als oberirdische Hauptversorgungsleitung eingetragen.

6. Grünflächen und sonstige Grünfestsetzungen

6.1 Private Grünflächen

Die Erweiterungsfläche des Golfplatzes nördlich des Reit- und Wirtschaftswegs sowie die dem Außensport dienenden Flächen auf der Bestandsfläche werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt. Entsprechend der Nutzung sind auf den Flächen die für den Golf-sport notwendigen Spielbahnen mit begleitenden Semi- und Hard-Roughs sowie Sandbunker zulässig. Über diese Nutzungen hinausgehend werden gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 für die nördliche Erweiterungsfläche mit einer wechselfeuchten Mulde sowie einem Teich zusätzlich Landschaftselemente zugelassen, die aufgrund ihrer notwendigen Bodenabdichtung einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen. Darüber hinaus sind die für einen Golfplatz in Teilbereichen notwendigen Versickerungsanlagen Inhalt der Festsetzung.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind Niederschlagsversickerungsanlagen aller Art und Bodenabdichtungen zur Anlage von wechselfeuchten Mulden bis zu einer Größe von maximal 4.700 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Teich“ sind Bodenabdichtungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die für die in IV.1 beschriebenen und für einen Golfplatz erforderlichen Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen werden in ihrem Ausmaß durch die textliche Festsetzung Nr. 11 bestimmt. Es werden hierdurch Abgrabungen bis maximal -3,5 m und Aufschüttungen bis zu höchstens 8,3 m für einen begrenzten Hochpunkt im Osten der Fläche vorgesehen. Bezugspunkt ist die Höhe des jeweils anstehenden Bodens, da dies relevant für die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist. Die in der textlichen Festsetzung bestimmten Höhen resultieren aus dem Entwurf für die Modellierung des Golfplatzes (siehe IV.1) sowie den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Aufschüttungs- bzw. Abgrabungshöhen (siehe V.4.3). Die Grenzen für die Aufschüttungs- und Abgrabungsbereiche sind in der Planzeichnung durch linienhafte Darstellungen und mit den Bezeichnungen a1 bis a4 bestimmt. Für die Flächen ergeben sich folgende Größen:

- a1: 4.353 m²
- a2: 73.165 m²
- a3: 112.650 m²
- a4: 4.638 m²

Textliche Festsetzung Nr. 11

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind folgende Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung zulässig:

- *In den Flächen a1 sind Bodenabgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig*
- *In den Flächen a2 sind Bodenabgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m sowie Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 2,25 m zulässig.*

- *In den Flächen a3 sind Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig*
 - *In den Flächen a4 sind Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 8,30 m zulässig*
- Bezugspunkt ist die Höhe des jeweils anstehenden Bodens.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zum Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 auf der nördlichen Erweiterungsfläche des Golfplatzes Festsetzungen zum Anpflanzen von Bepflanzungen getroffen. Diese werden nur flächenmäßig festgesetzt und nicht in ihrer exakten Lage auf der Erweiterungsfläche um bei der zukünftigen Gestaltung des Golfplatzes Spielräume für die landschaftsarchitektonische Ausgestaltung zu haben. Da der Charakter der Golfanlage eher die freie Natur zum Vorbild hat, werden die nicht heimischen, in der Pflanzliste als klimaneutral gekennzeichneten Bäume, in diesen Bereichen ausgeschlossen. Da sich eine naturwirksame extensive Wiese nur ausbildet, wenn diese zweimal jährlich gemäht wird, ist dies explizit in der textlichen Festsetzung Nr. 12 mit aufgenommen worden.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind auf mindestens 1,42 ha Flächen zum Anpflanzen von Bäumen der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatolerant gekennzeichneten Bäume) und Sträuchern der Pflanzliste B anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 13

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind auf mindestens 8,9 ha Flächen naturnahe Wiesen zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen erfolgt zweimal pro Jahr nicht vor dem 30.06. eines Jahres. Das Mahdgut ist abzufahren.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den Flurstücken 126/2 und 136/2, die derzeit noch von der Firma auf dem benachbarten Gewerbegrundstück genutzt wird, befindet sich eine heute weitgehend versiegelte Fläche. Diese wird in die Fläche des Golfplatzes einbezogen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 14 bepflanzt. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu entsiegeln. Auf der Fläche sind Bäume der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatolerant gekennzeichneten Bäume) und Sträucher der Pflanzliste B anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die vorhandenen Gehölzflächen entlang der Straße „Am Golfplatz“, nördlich des Wirtschaftsgebäudes sowie südlich des Flurstücks 136/2 werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ und zusätzlich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden Eingriffe in diese Gehölzflächen vermieden. Davon ausgenommen ist eine 4 m breite Fläche auf dem Flurstück 284 zur Herstellung einer direkten Wegeverbindung zwischen den südlich und nördlich gelegenen Flächen. Die langfristige Sicherung der Gehölzfläche wird durch die textliche Festsetzung Nr. 15 gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatolerant gekennzeichneten Bäume) und Sträuchern der Pflanzliste B nachzupflanzen.

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

Wertvolle Einzelbäume außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in der Planzeichnung als zum Erhalt gekennzeichnet. Die langfristige Sicherung der Gehölzfläche wird durch die textliche Festsetzung Nr. 16 gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste A nachzupflanzen. Die als klimatolerant gekennzeichneten Bäume der Pflanzliste A sind außerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Golf“ nicht zulässig.

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

6.2 Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers

Damit die Versickerung des Niederschlagswassers ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt, wird die textliche Festsetzung Nr. 17 aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Geltungsbereich zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diesem Ziel folgend sieht der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 18 Regelungen vor.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 bestimmt, dass Fußwege zulässig sind, diese aber in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, um in die Bodenfunktionen weniger stark einzugreifen und die Regenwasserversickerung auf den Flächen weitgehend zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ 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

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19 sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. 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.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Golf“ ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Feuerwehruzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.3 Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen

Die im Sondergebiet „Golf“ zulässigen Stellplätze innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 zur Herstellung einer Mindestbegrünung zu bepflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die innerhalb des Sondergebietes „Golf“ 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 A (großkronige Laubbäume) zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) aufweisen. Sie sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

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

7. Klimaschutz

Zum Schutz des Klimas und zur Förderung erneuerbarer Energien wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches die Bruttodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 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 Gesamtfläche aller Teildachflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 21

Im Sondergebiet „Golf“ 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

8. Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb der südöstlichen Teilfläche befindet sich das Bodendenkmal „Wüstung Deutsches Mittelalter“, das 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 130429 geführt und wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

9. Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Sondergebiet „Golf“	12.686	5,24
Davon Baufeld 1	1.967	0,81
Davon Baufeld 2	1.125	0,46
Davon Baufeld 3	627	0,26
Davon Stellplatzfläche (St) Nord	1.393	0,58
Davon Stellplatzfläche (St) Süd	5.662	2,34
Davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	877	0,36
Private Grünflächen	218.328	90,16
Davon „Golfplatz“ A	187.121	77,28
Davon „Golfplatz“	25.221	10,42
Davon SPE-Fläche	960	0,4
Davon Gehölzfläche b	2.016	0,83
Davon Gehölzfläche c	2.391	0,99
Davon Gehölzfläche d	1.107	0,46
Davon Gehölzfläche e	1.527	0,63
Wasserfläche „Teich“ In Golfplatz A	7.627	3,15
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.016	1,25
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	487	0,20
Geltungsbereich	242.144	100

V. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt.

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Baugesetzbuches (BauGB) das umweltrelevante Abwägungsmaterial im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfanlage ‚Golf-Range‘ - Erweiterung“. Im Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Plangebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes gemäß §§ 1 und 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) dargestellt.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten sowie Ergebnisse aus Kartierungsarbeiten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert, Stellung zu beziehen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise der Behörden werden ausgewertet und in der Bearbeitung der Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzende Flächen. Durch die Einbeziehung des Planumfeldes wird sichergestellt, dass auch weiterreichende Umweltauswirkungen erfasst und beurteilt werden können.

Weiterer Bestandteil des Umweltberichts ist eine Prüfung der möglichen Betroffenheit der europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz).

2. Grundlagen

2.1 Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Die Gemeinde Großbeeren liegt südlich von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 25 ha und liegt im Südwesten der Gemeinde, nördlich des Wohnplatzes Neubeeren. Im Nordwesten wird er durch einen Graben begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich die L794 und im Süden die bestehende Golfanlage „Golf-Range“, die Sputendorfer Straße sowie das Gewerbegebiet der Firma „Retesol“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend auf ehemaligen Rieselfeldern. Die eigentliche Erweiterungsfläche der vorgesehenen GolfRange-Anlage im Norden des Geltungsbereiches unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Der westlich angrenzende Teil ist bewaldet. Der südliche Teil des Geltungsbereiches erstreckt sich über die seit 2001 bestehenden Golfanlage inklusive Parkplätze sowie industriell genutzte Lagerflächen. In der näheren Umgebung befinden sich einige Gewerbestandorte sowie ein Erholungsgebiet mit Pferdehof und Ferienwohnungen sowie lockerer Einzelhausbebauung.

Abbildung 7: Lage des Geltungsbereichs (rot dargestellt)



2.2 Vorhabensbeschreibung

Die GolfRange GmbH betreibt seit 1996 Golfanlagen in Deutschland und verfügt mittlerweile über 10 Anlagen an acht Standorten. Jede Golfanlage besitzt einen Übungsbereich mit Golfschule und einen Golfplatz mit 9 Bahnen. Die zwei Golfanlagen im Großraum München wurden bereits um 9 bzw. 18 Bahnen erweitert.

Ziel des Unternehmens ist es, Golf für Jedermann anzubieten. Ein faires Preis-Leistungsverhältnis wird durch den geringeren Flächenbedarf der Anlagen im Vergleich zu herkömmlichen 18 Bahnen ermöglicht. Zudem sind die Anlagen verkehrsgünstig und stadtnah gelegen.

Im Jahr 2001 wurde die 23,5 ha große Golfanlage Großbeeren auf einem Grundstück der Stadtgüter Berlin errichtet. Mit dem Land Berlin wurde ein langjähriger Pachtvertrag geschlossen. In den letzten 23 Jahren wurden auf der Golfanlage Großbeeren über 10.000 Golfer:innen ausgebildet. Da die hohe Nachfrage die Kapazitäten der Anlage übersteigt, soll diese nun um 9 Spielbahnen erweitert werden. Dafür werden zusätzliche ca. 20 ha Flächen benötigt.

Die GolfRange fühlt sich verpflichtet, beim Bau und Betrieb ihrer Golfanlagen das Prinzip der Nachhaltigkeit zu verfolgen. Als wesentliches Nachhaltigkeitskriterium beim Bau ist vorgesehen, das Gelände mit geeignetem, gesetzlich zulässigem Füllboden aus dem Aushub von Baustellen der Berliner Region zu verfüllen, damit ökologisch problematische Transporte zu weit entfernten Deponien, z.B. nach Polen, vermieden werden können. Sofern die gesetzlichen Qualitätskriterien eingehalten werden und dies intensiv kontrolliert wird, ist der Grundeigentümer angabegemäß für eine derartige Verfahrensweise offen.

Lieferung und Einbau des Füllbodens würde voraussichtlich ca. 1 – 1,5 Jahre in Anspruch nehmen. Der anschließende sportfunktionale Bau des Golfplatzes würde weitere 4 – 6 Monate Zeit benötigen.

Vor dem eigentlichen sportfunktionalen Bau ist der großflächige Einbau von inertem Füllboden (Bodenmaterialklasse BM0 und BM0*) beabsichtigt. Er soll in wechselnder Schichtstärke mit durchschnittlichen 2,5 m stattfinden, nur kleinflächig ist ein Hügel bis zu 8,3 m Höhe geplant, um den die 3 östlichen Spielbahnen herum verlaufen sollen.

Bodenabgrabungen und -auftragungen sollen zur Anlage eines Teiches und eines wechselfeuchten Biotops sowie einer Sandbrache erfolgen. Die beiden Gewässer sollen dazu dienen, Wasser für die Beregnung des Golfplatzes zu sammeln.

Bevor die Bodenaufträge und -abträge erfolgen, wird der anstehende Oberboden in vorhandener Schichtstärke von 20 – 25 cm mit Raupen abgeschoben und am Rande der betreffenden Flächen in Mieten gelagert. Anschließend wird der Füllboden gemäß der vorgesehenen golfgerechten Modellierung mit lasergesteuerten Raupen höhengerecht einplaniert und danach wird der seitlich in Mieten gelagerte Oberboden in gleichmäßiger Schichtstärke auf den Spielbahnen und Roughs wieder angeeckt.

Für die Sportanlage Golfplatz ist eine Bauausführung nach dem aktuellen Stand der Technik, der deutschen „FLL-Richtlinie für den Bau von Golfplätzen“, geplant.

Auf mehr als der Hälfte der Fläche werden extensive Grünlandwiesen (sogenannte Hard-Roughs) entstehen. Teilweise sollen diese Flächen mit Gehölzanpflanzungen ergänzt werden. Bestehende Bäume bleiben erhalten. Zudem werden kürzer gemähte Fairways, Semi-Roughs und Greens angelegt. Außerdem sollen zwei Kleingewässer und mehrere Sandbunker sowie eine Sandbrache entstehen, die dem Golfspieler als Hindernis dienen. Eine Erweiterung der Infrastruktur ist im Bereich des Parkplatzes und der Maschinenhalle notwendig.

2.3 Verfahren

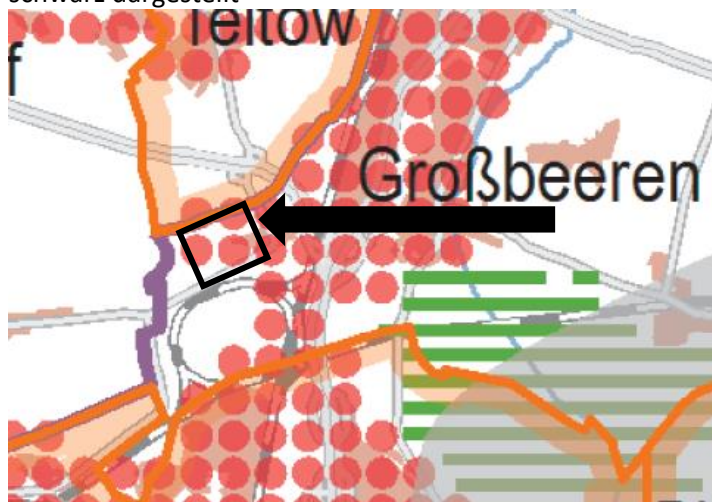
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Großbeeren“ wurde am 14.12.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (GV-2023/154).

2.4 Landesplanerische und planungsrechtliche Situation

2.4.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) legt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Festlegungskarte (siehe Abb. 2) als „Gestaltungsraum Siedlung“ fest (GL B-BB 2019).

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR (GL B-BB 2019), Geltungsbereich schwarz dargestellt

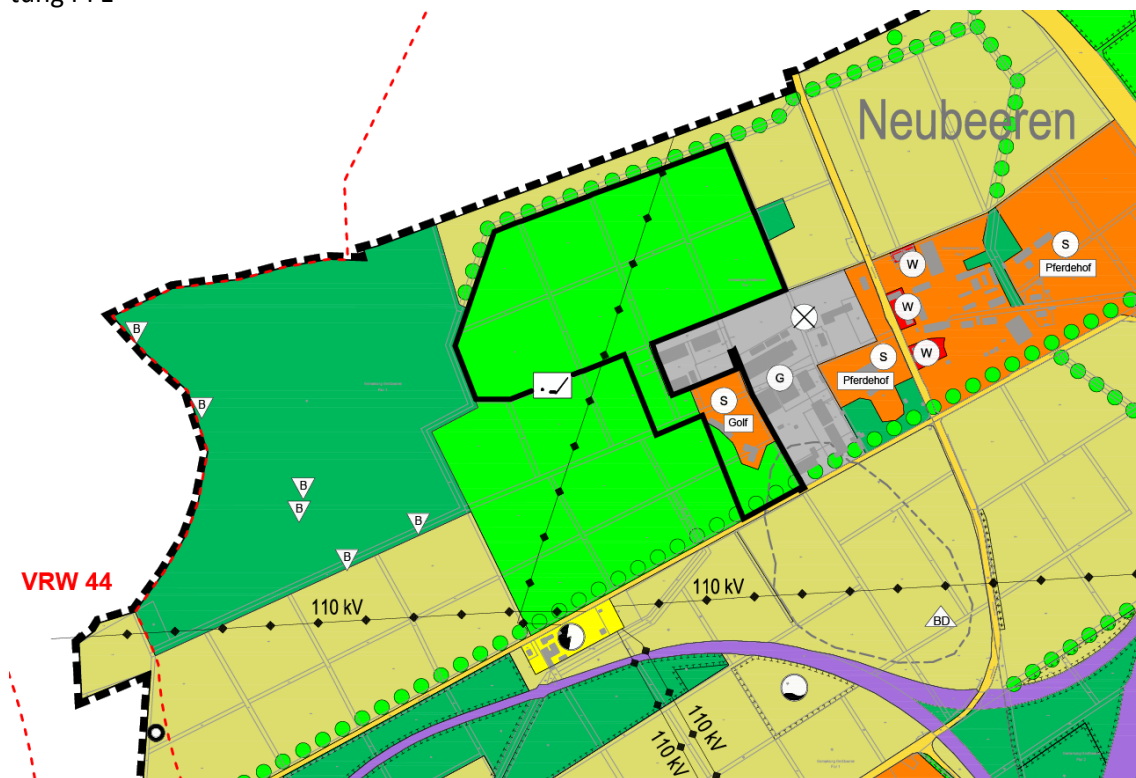


Damit ist eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit im Sinne der Planungsziele der Landesplanung gegeben.

2.4.2 Kommunale Flächennutzungsplanung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großbeeren stellt den Geltungsbereich weitgehend als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ und teilweise als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ dar. Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen denen des FNP-Entwurfs.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf Großbeeren (Gemeinde Großbeeren 2024), Bearbeitung PFE



Zum Thema der Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche siehe Kapitel "2.3.3 Fläche und Boden".

2.5 Benachbarte Planungen

Bebauungsplan Nr. 404 „Justizvollzugsanstalt Heidering“

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche in ca. 550 m Entfernung südlich der „Golfrange“ und trat am 14.05.2004 in Kraft.

Bebauungsplan Nr. 105 „Güterverkehrszentrum – Erweiterungsfläche an der Anhalter Bahn“

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche in ca. 1 km Entfernung östlich der „Golfrange“ und trat am 15.03.2013 in Kraft.

Bebauungsplan Nr. 0 „Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Aschedeponie Großbeeren“

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche in ca. 1 km Entfernung südöstlich der „Golfrange“ und trat am 05.07.2012 in Kraft.

Aufgrund der zeitlichen und räumlichen Entfernung ist ein Konflikt mit benachbarten Planungen auszuschließen.

2.6 Verhältnis zu anderen Rechtsbereichen

2.6.1 Wasserrechtliche Genehmigung

Die weitere Grundwasserentnahme in der Größenordnung von 19.000 m³/a über die bisher genehmigte Entnahmemenge von 26.000 m³/a hinaus wurde für die geplante Erweiterung des Golfplatzgeländes der GolfRange Großbeeren bereits mit Schreiben vom 05.06.2023 durch die Kreisverwaltung Teltow-Fläming wasserbehördlich in Aussicht gestellt.

Eine kritische Situation im Hinblick auf die Ressource Grundwasser ist gegenwärtig nicht zu erwarten. Größere Grundwasserentnahmen sind im Bereich Neubeeren derzeit nicht vorhanden.

Die Erhöhung der Entnahmemenge wird durch den Vorhabenträger separat bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beantragt.

2.6.2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Bei der Aufstellung, Ergänzung oder Änderung von Bebauungsplänen im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Somit entfällt auch im gegenständlichen Vorhaben die vorgesehene standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVP-Gesetz für die geplante Erhöhung der Entnahmemenge des Grundwassers für die projektspezifischen Bewässerungserfordernisse.

3. Bestandsanalyse

3.1 In Fachgesetzen/ Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, BbgNatSchAG),
- Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, BbgAbfBodG),
- Wasserhaushaltsgesetzes und Brandenburgische Wassergesetz (WHG, BbgWG),
- Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG)
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft).

Bzgl. der übergeordneten Fachpläne steht das Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2001, MLUL 2016) sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming (Landkreis Teltow-Fläming - UNB 2009) und der Landschaftsplan der Gemeinde Großbeeren (Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten 2015) zur Verfügung. Raumordnerische Vorgaben gehen aus dem Landesentwick-

lungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR; GL B-BB 2019), dem Regionalplan Havelland-Fläming (Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming 2021), sowie dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großbeeren (Gemeinde Großbeeren 2024) hervor.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den genannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen die in den Bestandskarten zum Umweltbericht dargestellten Ergebnisse der Bestandserfassung (Biotopkartierung, faunistische Untersuchungen) aus den Jahren 2023 und 2024.

3.1.1 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2001 aufgestellt (MLUR 2001), 2016 durch den Teil „Landesweiter Biotopverbund“ und 2020 durch den Teil Böden als Archive der Naturgeschichte“ ergänzt (MLUL 2016, LfU 2020d) und enthält schutzgutbezogenen Entwicklungsziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg werden im Maßstab 1 : 300.000 dargestellt. Flächenkonkrete und nur auf das Plangebiet bezogene Aussagen sind dabei aus Maßstabsgründen nicht möglich, es erfolgt eine grobe Annäherung.

Entsprechend der Karte „Entwicklungsziele“ ist für den Bereich der vorliegenden Planung Folgendes festgehalten:

- Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen
- Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland

Für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes werden für das Plangebiet die schutzgutbezogenen Ziele benannt:

Arten und Lebensgemeinschaften

- Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten
- Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
- Erhalt und Entwicklung großräumiger, naturnaher Waldkomplexe unterschiedlicher Entwicklungsstadien

Boden

- Abbau stofflicher Belastungen des Bodens und Vermeidung von Nutzungsrisiken im Bereich der Rieselfelder und landwirtschaftlicher Flächen mit erhöhten Stoffeinträgen in der Vergangenheit (Gülle-, bzw. Klärschlammausbringung über das Maß der guten landwirtschaftlichen Praxis bzw. über die Maßgaben der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) hinaus)
- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionschwacher, durchlässiger Böden

Wasser

- Priorität Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (>150mm/a), Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung: Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten, Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz

- Allgemeine Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Deckschichten, Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit
- Trinkwasserschutzgebiet

Klima/Luft

- Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind
- Waldflächen

Landschaftsbild

- Verbesserung des vorhandenen Potenzials / bewaldet
- Stark reliefiertes Platten- und Hügelland
- Rieselfeldareale sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten und zu pflegen
- Eine kleinteiligere Flächengliederung ist anzustreben
- Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben

Erholung

- Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit
- Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung

Der Teil „Landesweiter Biotopverbund“ des LAPRO zielt auf die Erhaltung der biologischen Vielfalt, Sicherung von Mindestarealen, Minimierung von Störungen sowie auf den genetischen Austausch von Arten ab. Laut der Karte handelt es sich bei dem Plangebiet um Verbindungsflächen des Verbundsystems Klein- und Stillgewässer (MLUL 2016). Die Planungsgrundlage zum Schutzgut Boden mit dem Titel „Böden als Archive der Naturgeschichte“ weist keine entsprechenden Böden im Änderungsbereich aus (LfU 2020d).

3.1.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Teltow-Fläming wurde 2010 unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsprogramms (MLUR 2001) aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Teilblatt Nord. Für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung sind folgende Entwicklungsziele aufgestellt:

- Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren
- Nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung
- Vorrangige Entwicklung von seltenen Laubwaldgesellschaften
- Erhalt und Aufwertung von Laubwäldern und Laubholzforsten
- Erhalt von Alleen und Baumreihen

3.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großbeeren wurde im Juni 2015 unter Berücksichtigung der Vorgaben der übergeordneten Planung aufgestellt (Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten 2015).

Für das Gemeindegebiet liegen grundsätzliche Zielsetzungen vor, die bei der Flächenentwicklung beachtet werden sollten:

Arten und Lebensgemeinschaften

- Entwicklung und Förderung von naturnahen Biotopstrukturen in Grünflächen
- Förderung der Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere
- Förderung von standortgerechten und gebietstypischen Arten bei der Gehölzauswahl
- Sicherung und möglichst Erweiterung des Biotopverbundsystems. Vermeidung einer zusätzlichen Zerschneidung bzw. Reduzierung auf ein Minimum
- Herstellung neuer Verbundsysteme zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Tieren und Pflanzen (Biodiversität)

Boden

- Sicherung und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen
- Minimierung der Neuversiegelung

Grund- und Oberflächenwasser

Sicherung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung des Regenwassers im Gebiet
Vermeidung von Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächenwasser
Erhalt aller Wasserflächen
aufgrund geringen Flurabstandes und fehlender Deckschichten besondere Berücksichtigung
des Grundwasserschutzes in der Niederung
Herstellung des natürlichen Wasserhaushaltes (z. B. in der Niederung)
Verbesserung der ökologischen Qualität und der Wasserqualität, insbesondere Renaturie-
rung des Lilograbens

Klima

Entwicklung einer lockeren Bebauungsstruktur mit hohem Grünanteil,
Erhalt von klimawirksamen Strukturen,
Pflege und Entwicklung des Baumbestandes,
Vermeidung von Luftverschmutzungen,
Erhalt der offenen Kaltluftentstehungsflächen südlich der Stadtgrenze zu Berlin

Landschaftsbild

Erhaltung der Offenlandschaft zwischen dem südlichen Stadtgebiet von Berlin über Birkholz
und Kleinbeeren bis Diedersdorf, gleichzeitig Strukturierung durch Gehölzpflanzung (linear
und flächig), Vermeidung von Zersiedelung und weitere Zerschneidung der Landschaft durch
Verkehrstrassen,
Erhalt landschaftsprägender Gehölze,
Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Straßenbaumpflanzungen und strukturreiche,
gliedernde Abpflanzungen in den Baugebieten, Alleen an Straßen

Erholung und Freizeit

Die Gemeinde bietet durch ihre Lage unmittelbar südlich des Verdichtungsraumes Berlin ein
wichtiges Flächenpotenzial als Freizeitraum. Durch eine entsprechende Infrastruktur (insbe-
sondere Rad- und Wanderwege sowie Gastronomie) kann das Angebot weiter qualifiziert
werden

Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der freien Landschaft ist in der Ortslage von Großbeeren
durch die Verkehrstrassen und das GVZ eingeschränkt. Erhalt und Entwicklung eines erschlos-
senen, ortsnahen Bereiches für die wohnungsnahe Erholung und als Puffer zwischen GVZ und
Verkehrstrassen sollen gesichert werden

Entwicklung und Optimierung von Fuß- und Radwegeverbindungen
Pferde-Hobbyhaltung nur in baulich integrierten oder integrierbaren Lagen. Verzicht und ggf. Rückbau der nicht landwirtschaftlich privilegierten baulichen Anlagen im Außenbereich

Für den Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung sind in der Karte P3 – Entwicklungskonzept folgende Ziele festgelegt worden:

Acker und sonstige Landwirtschaft gemäß guter fachlicher Praxis
Erhalt und Lückenschluss vorhandener Alleen / Baumreihen
Ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf Normalstandorten
Erhalt und Pflege historischer Park- und Grünanlagen
Schutz und Pflege von Rieselfeldflächen
Für Gewerbestandorte: Mindestbegrünung und randliche Eingrünung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Übernahme in den FNP sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.2 Menschen und menschliche Gesundheit

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich bauplanungsrechtlich gesehen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aktuell weist der Geltungsbereich des B-Planes keine Bedeutung für die Wohnfunktion auf. In ca. 100 m Entfernung befindet sich südwestlich die nächstgelegene Wohnnutzung mit wenigen Einzelhäusern. Östlich angrenzend sowie in 800m Entfernung befinden sich Industrie- und Gewerbegebiete. Östlich des Geltungsbereichs liegt zudem ein Erholungsgebiet mit Ferienwohnungen und Reiterhof.

Die Empfindlichkeit der bestehenden und geplanten Nutzung gegenüber Schallimmissionen wird direkt über die Gebietskategorien der BauNVO und dem daraus abzuleitenden Schutzanspruch aus den Richtwerten der TA Lärm sowie den Vorsorgewerten aus der DIN 18005 abgebildet. So weisen die Wohnbauflächen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Schallimmissionen auf. Industriegebiete dagegen haben eine geringe Empfindlichkeit.

Für das Gemeindegebiet Großbeeren liegt die Lärmkartierung der 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen vor (LfU 2017). Als relevante Lärmquelle gilt die B101, die östlich des Vorhabenbereiches verläuft sowie die Großbeerenstraße nördlich des Geltungsbereichs. Entsprechend der Angaben der Lärmkarte werden an der B101 Tageswerte von über 75 dB (A) sowie nachts über 55 dB (A) gemessen. Der Geltungsbereich ist von der Lärmbelastung dieser Straßen nicht betroffen. Für die an den Siedlungsbereich angrenzenden Straßen (Neubeerener Straße und Sputendorfer Straße) sowie den Geltungsbereich selbst liegen keine Daten vor. Lärmschutzwald ist nicht vorhanden (LFB 2022).

Das Bedürfnis der Menschen nach Erholung stellt einen weiteren wichtigen und gegenüber möglichen Eingriffen sensiblen Lebensbereich dar. Neben dem Landschaftsbild ist die Erholungsnutzung eines Gebietes von dessen Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Bekanntheitsgrad sowie dem Vorhandensein spezieller Anziehungspunkte (Aussichtspunkte u. a.) abhängig. Der Geltungsbereich ist frei zugänglich und im Landschaftsplan als zur Erholung geeigneter Landschaftsbereich ausgewiesen (Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten 2015). Er weist im Bereich des Intensivackers einen geringen bis mittleren Landschaftsbildwert auf. Aufgewertet wird das Landschaftsbild durch die umgebenden Baumreihen und das Waldstück, welches gleichzeitig als Erholungswald ausgewiesen ist. Die angrenzenden Feldwege werden unter anderem zum Reiten genutzt. Somit kann von einer mittleren Erholungseignung ausgegangen werden. Der Golfplatz hat einen hohen Landschaftsbildwert und eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Das angrenzende Industriegebiet dagegen hat eine optische Beeinträchtigungswirkung auf den Landschaftsraum.

3.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bauungsplan „Erweiterung der GolfRange“ wurden Daten zum Arteninventar und zur naturräumlichen Ausstattung erhoben und ausgewertet und im Hinblick auf ihre natur- und artenschutzrechtliche Relevanz analysiert und bewertet.

3.3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Naturschutzgebiete, Nationalparks oder Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke und Naturdenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsgebietes des Bauungsplanes oder in dessen näheren Umgebung.

Entsprechend der für das Plangebiet geltenden Baumschutzsatzung werden Bäume und Sträucher als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Im Geltungsbereich sind 13 Bäume vorhanden, auf die die Satzung zutrifft:

Tabelle 1: Nach Baumschutzverordnung als GLB festgelegte Bäume und Sträucher

Baumart (botanisch/deutsch)	Stammumfang in cm			Kronendurchmesser in m
	Stamm 1	Stamm 2	Stamm 3	
Quercus robur (Stieleiche)	90	70		12
Quercus robur (Stieleiche)	105			12
Quercus robur (Stieleiche)	45	55		8
Quercus robur (Stieleiche)	115			16
Quercus robur (Stieleiche)	50	50		-
Quercus robur (Stieleiche)	90			16
Quercus robur (Stieleiche)	280			18
Quercus robur (Stieleiche)	75			8
Quercus robur (Stieleiche)	100			10
Quercus robur (Stieleiche)	290			18
Quercus robur (Stieleiche)	65	75		12
Quercus robur (Stieleiche)	280			20
Quercus robur (Stieleiche)	160	170	190	20
Acer negundo (Eschenahorn)	100			10
Prunus padus (Traubenkirsche)	120			14
Acer negundo (Eschenahorn)	130			14
Populus nigra ssp. Nigra (Schwarzpappel)	260			12
Quercus robur (Stieleiche)	160			14
Acer negundo (Eschenahorn)	90			14
Acer negundo (Eschenahorn)	90			8
Acer negundo (Eschenahorn)	100			8
Acer negundo (Eschenahorn)	120			8
Acer negundo (Eschenahorn)	120			21
Acer negundo (Eschenahorn)	110			14
Betula pendula (Hängebirke)	90	110		12
Acer negundo (Eschenahorn)	140	150		26
Acer negundo (Eschenahorn)	140			20
Acer negundo (Eschenahorn)	140			26
Acer negundo (Eschenahorn)	120			16
Acer negundo (Eschenahorn)	140			12
Populus nigra ssp. nigra (Schwarzpappel)	160			14
Acer negundo (Eschenahorn)	180			20
Acer negundo (Eschenahorn)	160	100		24
Acer negundo (Eschenahorn)	120			12
Acer negundo (Eschenahorn)	140			14
Acer negundo (Eschenahorn)	100			10
Acer negundo (Eschenahorn)	230			20

Baumart (botanisch/deutsch)	Stammumfang in cm			Kronendurchmesser in m
	Stamm 1	Stamm 2	Stamm 3	
Acer negundo (Eschenahorn)	60			16
Acer negundo (Eschenahorn)	170			14
Acer negundo (Eschenahorn)	90			10
Acer negundo (Eschenahorn)	210			16
Acer negundo (Eschenahorn)	100			10
Acer negundo (Eschenahorn)	130			12
Tilia cordata (Winterlinde)	100			8
Tilia cordata (Winterlinde)	110			10
Tilia cordata (Winterlinde)	100			4
Tilia cordata (Winterlinde)	90			8
Tilia cordata (Winterlinde)	80			8
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	80			8
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	90			10
Tilia cordata (Winterlinde)	90			8
Tilia cordata (Winterlinde)	90			8

Der Ausgleich der zu fällenden Bäume erfolgt gemäß den Regelungen der Baumschutzsatzung.

3.3.2 Biotoptypen

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming abgestimmte Untersuchungsraum der Biotoptypenkartierung ist ca. 30 ha groß und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einem umliegenden 50 m Bereich. Die Biotopkartierung wurde am 05.07.2023 durchgeführt. Methodische Grundlage der Erfassung ist die Biotopkartierung Brandenburg (LUGV 2011). Die kartographische Darstellung der Biotope erfolgt im Bestandsplan.

Die folgenden Biotoptypen wurden im Untersuchungsgebiet erfasst:

Tabelle 2: Biotopbestand im Untersuchungsgebiet

Biotopkürzel	Biototyp	Größe in m ²	Schutzstatus
FGRBT	Trockengefallener, beschatteter Graben, teilweise verrohrt	3.589	
STU	Teiche, unbeschattet	560	§
RSBX	Sonstige ruderale Staudenfluren	1.164	
RSBXG	Sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzbewuchs	3.429	
GMWA	artenarme Fettweide	1.429	
GMRAO	Ruderlae Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10% Gehölzdeckung)	289	
GAM	Grünlandbrache frischer Standorte	4.112	
GSMRO	Staudenflur frisch, artenreich, ohne Gehölzaufwuchs	7.603	
GSMAO	Staudenfluren (Säume), frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	537	

Biotoptyp	Größe in m ²	Schutzstatus
GSMAG	6.368	
GZAO	1.270	
GZAG	1.720	
BFRH	3.779	(§)
BFRN	7.360	
BHOH	194	
BRRG	9.447	
WLR	1.363	
WAKQWK	8.344	
LIS	225.810	
PG	16.300	
OGGG	36.540	
OGB	564	
OVSBOB	1.582	
OVPTB	4076	
OVWO	4.802	
OVWW	1.995	
OVWT	2073	
OVWV	116	
OAD	52	
OAL	242	
OKS	1.669	
Summe	404.254	

*Die Bäume und Sträucher wurden zudem separat erfasst

Der nordwestliche Teil des Untersuchungsgebiets wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Der Großteil wird von intensiv bewirtschafteten Sandäckern eingenommen. Im Nordwesten wird der Acker von einer Baumreihe aus *Quercus robur* eingegrenzt, die zur Befestigung des begleitenden trockengefallenen Entwässerungsgrabens dient. Auf der anderen Seite des Grabens befindet sich eine frische Staudenflur mit Gehölzaufwuchs aus *Prunus serotina*, *Quercus robur* und *Crataegus laevigata*. Die Staudenflur wird dominiert von *Urtica dioica* und ist ruderalisiert ausgeprägt. Von Nord nach Süd verläuft ebenfalls eine frische Staudenflur mit Gehölzaufwuchs (*Quercus robur*) durch den Acker. Diese ist artenreich und wird von Gräsern dominiert.

Im Westen des UG grenzt ein Kiefernforst aus *Pinus sylvestris*, durchmischt mit *Quercus petraea* und *Betula pendula* an. Ackerbegleitend verläuft hier ein unbefestigter Weg, der sich bis zum östlichen Rand des UG fortführt. Im Süden wird dieser beidseitig von einer frischen Staudenflur begleitet.

Diese ist artenreich ausgeprägt und wird von Gräsern dominiert. Des Weiteren kommen unter anderem *Achillea millefolium*, *Lamium album*, *Urtica dioica*, *Artemisia vulgaris*, *Tanacetum vulgare* und *Arctium tomentosum* vor.

Im Osten des UGs befinden sich ein Robinienforst sowie eine artenarme Fettweide, die als Pferdekoppel genutzt wird. Im Nordwesten liegt ein ca. 0,4 ha großes Feldgehölz aus heimischen Arten sowie eine Grünlandbrache, dominiert von *Urtica dioica* und *Phragmites australis*.

Im Süden grenzen der bestehende Golfplatz und das Industriegebiet an. Diese werden durch frische Feldgehölze, dominiert von *Acer negundo* und teilversiegelten Wegen voneinander separiert. Als Saumgesellschaften sind im südöstlichen UG ruderale Staudenfluren mit *Urtica dioica*, *Solidago virgaurea*, *Artemisia vulgaris* und *Achillea millefolium* vorherrschend. Außerdem ist ein Parkplatz mit regelmäßigem Baumbestand (*Tilia cordata*) vorhanden.

3.3.3 Pflanzen

Gefährdete oder geschützte Arten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

3.3.4 Fauna/Tiere

(a) Avifauna

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte entsprechend der Kartiermethodik nach SÜDBECK von März bis Juni 2023 in insgesamt 10 Begehungen, davon 7 Tagbegehungen und 3 Nachtbegehungen.

Im Plangebiet wurden 21 Brutvogelarten mit insgesamt 42 Revieren erfasst (siehe Bestandsplan). Eine Auflistung sämtlicher nachgewiesener Brutvogelarten mit Angaben zu Schutz- und Gefährdungstatus sowie Revieranzahl erfolgt in Tabelle 3.

Als wertgebend werden Arten mit einem Schutz- und/oder Gefährdungstatus definiert, die folgende Voraussetzungen erfüllen (die Nennung einer Kategorie reicht aus):

- Art des Anhangs I der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie),
- Art des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97,
- Art der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchV,
- Art der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands; ohne Vorwarnliste
- Art der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg; ohne Vorwarnliste

Tabelle 3: Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten (NUT 2023)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Artkürzel	RL BB	RL D	Schutz	VSRL	Reviere	FD
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	*	*	§		1	10
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	*	*	§		1	10
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	*	*	§		1	5
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	V	*	§		4	10
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Fl	3	3	§		5	20
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	F	*	*	§		1	-
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	*	*	§		3	15
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	*	*	§		1	15
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	*	*	§		5	5

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Artkürzel	RL BB	RL D	Schutz	VSRL	Reviere	FD
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	Fa	*	*	§		1	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	*	*	§		1	5
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	*	*	§		3	-
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N	*	*	§		4	10
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Nt	3	*	§	x	1	30
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	*	*	§		1	5
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	Swk	*	*	§		2	15
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	*	*	§		1	15
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	*	*	§		1	15
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	Su	*	*	§		3	-
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	3	*	§§		1	100
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	*	*	§		1	-

RL BB Rote Liste Brandenburg (RYS LAVY et al., 2019)

RL D Rote Liste Deutschland (RYS LAVY et al., 2020)

0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

V Vorwarnliste

Schutz Bundesnaturschutzgesetz (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14)

§ besonders geschützte Art

§§ streng geschützte Art

VSRL EU-Vogelschutz-Richtlinie

x Art im Anhang I aufgeführt

FD Fluchtdistanz in m nach GASSNER et al. (2010)

Im Geltungsbereich dominieren Arten der Offen- und Halboffenlandschaften wie Dorngrasmücke, Goldammer und Feldlerche. Am Rand des nördlichen UG wurden jedoch auch einige baum- und höhlenbrütende Arten wie Singdrossel, Amsel und Kohlmeise und im Gewerbegebiet mit Haussperling und Hausrotschwanz zwei siedlungsbewohnende Arten nachgewiesen.

Die Mehrzahl der Brutvorkommen befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs, die Revierzentren sind allerdings größer als dargestellt und umfassen zum Teil das Vorhabengebiet. Es ist davon auszugehen, dass der Acker im nördlichen Geltungsbereich für einige Arten (Dorngrasmücke, Turmfalke, Fasan, Schwarzkehlchen und Goldammer) als Nahrungshabitat genutzt wird (NuT 2023).

Insgesamt wurden drei wertgebende Arten im UG nachgewiesen. Die in Deutschland und Brandenburg gefährdete Feldlerche war die häufigste Art im UG und wurde mit fünf Revieren innerhalb des Geltungsbereichs erfasst. Das Revierzentrum des in Brandenburg gefährdeten Neuntöters (europarechtlich geschützte Art) befindet sich am Rand des bestehenden Golfplatzes, ca. 150 m südwestlich des Geltungsbereichs. Der Turmfalke (Rote Liste BB) wurde am Rand des Geltungsbereichs auf dem bestehenden Golfplatz, in Nähe des Ackers nachgewiesen.

(b) Reptilien

Die Erfassung der Reptilien fand zwischen April und August 2023 an fünf Begehungen statt. Bei keiner der Begehungen konnten Zauneidechsen oder andere Reptilienarten nachgewiesen werden. Allerdings wurde mehrfach von Greenkeepern der Anlage bestätigt, dass im Bereich des Teiches der Golfanlage (außerhalb des Geltungsbereichs) die Ringelnatter (*Natrix natrix*) (in Brandenburg und Deutschland gefährdet) beobachtet wurde (NuT 2023).

(c) Amphibien

Die Erfassung der Amphibien fand zwischen März und Mai 2023 an sechs Begehungen statt. Untersucht wurden die den Acker umgebenden Gräben im nördlichen UG sowie der Teich auf der Golfanlage (Außerhalb des Geltungsbereichs). Da die Gräben trockengefallen waren, konnten dort keine Amphibien nachgewiesen werden. Im Kleingewässer auf dem Golfplatz wurden die weit verbreiteten und ungefährdeten Arten Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) und Erdkröte (*Bufo bufo*) nachgewiesen (NuT 2023).

(d) Säugetiere

Die Erfassung von Biber und Fischotter fand im November 2024 an einer Begehung statt. Untersucht wurden der Graben sowie dessen unmittelbare Umgebung. Da der Graben trockengefallen war und augenscheinlich seit einigen Jahren kein Wasser geführt hat, ist er als Lebensraum für Biber und Fischotter ungeeignet. Nachweise der beiden Arten konnten entsprechend nicht erbracht werden, weshalb auf eine weitere, zweite Begehung verzichtet wurde (NuT 2024).

(e) Habitatbäume

Die Untersuchung der Bäume im UG fand am 04.04.2023 statt (NuT 2023). Es konnten vier Bäume mit Habitatpotenzial für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Fledermäuse gefunden werden. Keiner der Bäume befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Bestandsplan).

Tabelle 4: Bäume mit Habitatpotenzial im UG (aus NuT 2023)

ID	Baumart	Quartierstruktur	Potenzial	Quartier-typ	Bemerkung
1	Eiche	Stammaufriss nach Astabriss	FM, Avi	GQ	
2	Eiche	Spalten am Stamm	FM, Avi	GQ	Baum abgestorben, Spalt durch Blitzschlag
3	Eiche	Abstehende Rinde	FM, Avi	GQ	
4	Eiche	Spalt hinter Rinde an Hackstelle	FM, Avi	GQ-Einzel	

Avi: Potential für Höhlenbrüter; **FM:** Potential für Fledermäuse; **SQ:** Potential als Sommerquartier von Fledermäusen; **GQ:** Potential als Ganzjahresquartier von Fledermäusen, **GQ-Einzel:** Potential als Ganzjahresquartier von Fledermäusen für Einzeltiere

3.3.5 Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt wird als Lebensraumvielfalt, Artenvielfalt und Genvielfalt innerhalb der Arten definiert. Für die Berücksichtigung des Aspektes der genetischen Vielfalt in der Bauleitplanung fehlen nach derzeitigen Kenntnissen bislang praktikable und spezielle Erfassungs- und Bewertungsmethoden z. B. hinsichtlich lokaler Pflanzenunterarten oder bestehender Verbundachsen für wandernde bzw. großräumig agierende Tierarten.

Die Lebensraumvielfalt im Geltungsbereich ist insgesamt als gering zu bewerten. Der nördliche Teil unterliegt größtenteils der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Rückzugsorte in Form von Gehölzen sind hier nur geringfügig vorhanden. Abwechslung gibt es in Form von artenreichen Staudenfluren, die insbesondere Insekten einen Lebensraum geben. Aufgrund der kleinflächig wechselnden Biotoptypen ist der südliche Bereich deutlich struktureicher, allerdings treten größtenteils die gleichen Biotoptypen auf. Geschützte Biotope oder Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Auch im Rahmen der faunistischen Kartierung konnten nur wenige Arten erfasst werden. Der nördliche Bereich wird lediglich von typischen Offenlandarten wie der Feldlerche genutzt. Im südlichen Teil kommen nur wenige Vogelarten hinzu. Reptilien oder Amphibien konnten im gesamten Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Im Süden dominiert zudem der invasive Eschenahorn den Baumbestand, was die Artenvielfalt beeinträchtigt. Somit ist auch die Artenvielfalt im gesamten Geltungsbereich als gering zu bewerten.

Insgesamt befindet sich der Geltungsbereich in einer durch Flächennutzung zunehmend biologisch verarmten, anthropogen überprägten Landschaft.

3.4 Fläche und Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen (MLUR 2001).

Der Geltungsbereich wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt und ist zu ca. 96% (237.673 m²) unversiegelt. 3% (6.996 m²) sind teilversiegelt und nur knapp 1% (2.410 m²) vollversiegelt.

Der Geltungsbereich wird von Sandböden geprägt (Reinsand, Mittelsand feinsandig). Die vorherrschenden Bodentypen sind Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand über Lehm und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm (LBGR o.J.). Bodentypen von besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden (MLUV 2009).

Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil auf ehemaligen Rieselfeldern, die im Altlastenkataster unter der ALKAT Reg Nr. 0348724411 erfasst sind. Hier kann es zur Anreicherung von organischem Material kommen. Die im verrieselten Abwasser enthaltenen Schwermetalle lagern sich bevorzugt an dem organischen Material an. Daher sind in diesem Bereich teilweise hohe Belastungen der Oberböden mit Schwermetallen wie Blei, Cadmium und Chrom vorhanden. Zudem befindet sich östlich des Geltungsbereichs eine Altablagerung ALKAT Reg Nr. 0348720034 „Müllplatz hinter der Fahrschule“. Die genaue flächenhafte Ausdehnung dieser Altablagerung ist nicht erfasst, weshalb sich eine Beeinflussung der benachbarten Grundstücke nicht ausschließen lässt (UMWELTAMT TELTOW-FLÄMING 2023).

3.5 Wasser

Das Gebiet befindet sich im **Grundwasserkörper** Potsdam (APW 2022). Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird als gut, der chemische Zustand als schlecht bewertet (LFU 2021). Der Grundwasserflurabstand beträgt im Großteil des Geltungsbereichs 7,5 bis 10 m, teilweise auch 5-7,5 m u. GOK (APW 2022). Die Grundwasserneubildung ist mit 50-100 mm/a als gering bis mittel zu bewerten (BGR 2019). Es besteht eine mittlere Grundwassergefährdung (STEFAN WALLMANN LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN 2015).

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Überschwemmungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich (APW 2022).

3.6 Klima und Luft

Im UG und dessen unmittelbarer Umgebung sind verschiedene Strukturen vorhanden, die sich in ihrer lokalklimatischen Auswirkung unterscheiden. Der Geltungsbereich selbst dient aufgrund seines offenen Charakters als Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Leistungsfähigkeit, das angrenzende Waldstück dagegen fungiert als Frischluftentstehungsgebiet bzw. Regenerationsbereich mit mittlerer Leistungsfähigkeit. Der Siedlungsbereich im Südosten inklusive Industriegebiet stellt aufgrund der geringen Flächengröße keine erhebliche bioklimatische Belastung dar (Gemeinde Großbeeren 2015).

Die Luftqualität ist im Plangebiet durch das angrenzende Industriegebiet vorbelastet. Weitere erhebliche Emissionsquellen existieren im Plangebiet jedoch nicht.

3.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist einzelne Baum- und Gehölzbestände auf. Auf seiner Westseite bildet der Waldbereich ein raumbegrenzendes Element. Der südliche Geltungsbereich ist durch anthropogene Strukturen in Form des Golfplatzes und Industriegebiets geprägt. Das Gebiet ist zum Großteil frei zugänglich.

Das nördliche Gebiet wird ferner optisch durch eine Nord-Süd verlaufende Hochstaudenflur mit Gehölzbestand unterteilt. Von Nordwest bis Südost verläuft ein Wirtschaftsweg, der den Geltungsbereich eingrenzt. Aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung weist die Landschaft einen für den Landschaftsraum typischen Charakter auf. Aufgewertet wird das Landschaftsbild durch die Gehölzbestände in Form von Baumreihen und Wald, beeinträchtigt wird es einerseits durch das angrenzende Industriegebiet (Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten 2015), andererseits durch die Windkraftanlagen nordwestlich des Geltungsbereichs sowie durch die durch den Geltungsbereich verlaufende Stromtrasse.

Der südliche Geltungsbereich wird überwiegend vom bestehenden Golfplatz und dem dazugehörigen Parkplatz eingenommen. Das Gelände der Golfanlage weist einen gepflegten Charakter auf und ist durch die randlichen Feldgehölze optisch vom angrenzenden Industriegebiet abgegrenzt. Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild durch einzelne Lagerflächen und die Industriebrache.

Abbildung 10: Gehölzbestände am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abbildung 11: Typisches Landschaftsbild im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung 12: Landschaftsbild im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung 13: Industriebrache im Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Die Bedeutung des Plangebiets für das Orts- und Landschaftsbild wird zusammenfassend als mittelwertig eingestuft. Es besteht zwar eine gewisse Vielfalt an hoch zu bewertenden landschaftsbildprägenden Strukturen (insbesondere im Bereich der Gehölzbestände), hinsichtlich der Vorbelastungen im Gebiet sind diese Qualitäten jedoch nur eingeschränkt wahrnehmbar.

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kultur- und sonstige Sachgüter werden physische Zeugnisse des menschlichen Handels aus der Vergangenheit verstanden, die in engem Zusammenhang mit der natürlichen Umwelt stehen. Dazu gehören z. B. archäologische Funde, Bodendenkmäler, historische oder technische Bauwerke etc.

Ein Teil des Bodendenkmals Nr. 130429 (i.S.d. BbgDSchG § 2, Abs. 1,2 Nr. 4) befindet sich im südöstlichen Geltungsbereich. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um die 1375 urkundlich erst erwähnte deutsch-mittelalterliche Wüstung Melwendorf. Weitere denkmalgeschützte Bereiche sind nicht vorhanden (BLDAM 2023).

Abbildung 14: Bodendenkmal im Geltungsbereich (BLDAM 2023)



3.9 Sonstige Umweltbelange

Als sonstige Umweltbelange werden die Vermeidung von Emissionen bzw. der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und der Klimaschutz angesehen. Diese werden als Teilaspekte der Umweltbelange Fläche und Boden, Wasser sowie Klima und Lufthygiene im Kap. V.3.3 bis V.3.7 berücksichtigt. Die dazugehörigen Maßnahmen werden in Kap. 0 vorgestellt.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Naturgemäß besteht ein Wirkungsgefüge innerhalb sowie zwischen den abiotischen Standortfaktoren und der biotischen Ausstattung eines Naturraums bzw. Ökosystems. Im Rahmen der Umweltprüfung sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach § 1 (6) Nr. 7 a bis d BauGB zu beschreiben. Daher sei an dieser Stelle auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln der Umweltbelange verwiesen.

4. Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Kapiteln erfolgt die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

4.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen Wohnnutzungen, die sowohl von den bau- als auch betriebsbedingten Immissionen, ggf. auch von den optischen Veränderungen des Landschaftsbildes betroffen sein können.

Baubedingte Auswirkungen

Die Herstellungsdauer des Golfplatzes wird ca. 1,5 Jahre betragen. Vorgesehen ist der Antransport von ca. 400.000 cbm Füllboden auf die Baustelle, der in aller Regel tagsüber geschieht. Der Transport des Bodens wird tagsüber über LKW vollzogen werden. Das zu erwartende Lkw-Aufkommen wird in dieser Zeit ca. 20.000 Fahrzeuge betragen. Bei einer ausschließlich werktägigen Anlieferung der Baustoffe in einer Bauzeit von 1 bis 1,5 Jahren kann von ca. 50 Schwerlastern pro Tag ausgegangen werden. Dies bedeutet eine Zunahme von 25 % gemessen an dem jetzigen LKW-Aufkommen. Da die Zufahrt zum Erweiterungsgebiet nahe der L794 geplant wird, von der die LKW zufahren werden, sollte die wahrnehmbare Zunahme der Verkehrsbelastung in den umliegenden Wohn- und Gewerbebereichen auf ein mögliches Minimum reduziert werden.

Ferner können tagsüber stattfindende Bautätigkeiten auf der Golfplatzfläche zu einer Zunahme der Schallemissionen auf die Umgebung sorgen. Bauarbeiten in Nachtzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind nicht vorgesehen. Auswirkungen auf das in ca. 300 m entfernte Wohnhaus am Koppelweg bzw. in der Neubeerener Straße sind nicht auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Erweiterung des Golfplatzes wird voraussichtlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da die künftig größere Attraktivität der Anlage einen höheren Besucherstrom erwarten lässt.

Gemäß Straßenverkehrszählung 2021 des LS Brandenburg hat die Landesstraße 794 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3.500 Kfz und 208 Lkw. Das Besucheraufkommen der bestehenden GolfRange-Anlage ist saisonabhängig und beträgt in der Hauptsaison bei gutem Wetter zwischen 400 und 500 Besucher. Da ein Großteil der Besucher zumeist mit dem motorisierten Individualverkehr anreisen, sind über die Öffnungszeiten verteilt zwischen 360 und 400 Pkw zu erwarten, was einem Anteil von ca. 10 % am Gesamtverkehr entspricht.

Zu den derzeit 135 Stellplätzen sind zusätzlich 90 Stellplätze vorgesehen, was zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Spitzenzeiten von ca. 150 Pkw bedeuten wird. In Anbetracht der derzeitigen Verkehrszahlen bedeutet dies eine Erhöhung auf ca. 13 % am Gesamtverkehr. Es kann daher die Annahme getroffen werden, dass die Zunahme der Verkehrsmengen zu keiner signifikanten Steigerung der verkehrsbedingten Lärmbelastung führt. Bauliche Änderungen an den zuführenden Straßen sind nicht vorgesehen, so dass die Anwendung der Grenzwerte der 16. BImSchV entfällt.

Gemäß 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden“. Da Golfspielen zu den vergleichsweise „ruhigeren“ Sportarten zählt, sind erhebliche Schallimmissionen auch in gesamthafter Betrachtung der bereits vorhandenen Sportanlagen auf die umliegenden Siedlungsbereiche nicht zu erwarten. Die Grenzwerte der 18. BImSchV werden voraussichtlich nicht überschritten.

Des Weiteren führt die Erweiterung des Golfplatzes zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Dies kann als Aufwertung betrachtet werden, da ein gepflegter Golfplatz eine ästhetisch ansprechende Umgebung schafft. Auch die Zugänglichkeit des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt, da die öffentlichen Wege erhalten bleiben und weiterhin zum Reiten, Spaziergehen oder anderen Aktivitäten genutzt werden können. Dadurch wird die Möglichkeit zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Umgebung größtenteils aufrechterhalten.

4.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

4.2.1 Biototypen/Pflanzen

Obwohl die Erweiterung des Golfplatzes zu einem Verlust von Biototypen führt, sind die Auswirkungen nicht als gravierend einzustufen. Einzelbäume und Gehölzgruppen im betroffenen Bereich bleiben erhalten, die in Anspruch zu nehmenden Biototypen weisen einen geringen bis mittleren Wert auf. Geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen. Die neu entstehenden Biotypen auf dem erweiterten Golfplatz können außerdem ähnlich gute oder sogar wertvollere Strukturen aufweisen als das bestehende Gebiet. Dies kann sogar zu einer Aufwertung des Lebensraums führen.

Dennoch müssen die bestehenden Biotopverluste als Konflikt bewertet werden, da diese zunächst eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts darstellen. Demnach muss ein Ausgleich nach HVE (MLUV 2009) erfolgen. Nachfolgend werden die Biotopverluste tabellarisch dargestellt.

Tabelle 5: Verluste von Biototypen

Biotopkürzel	Biototyp	Größe vorher (in m ²)	Größe nachher (in m ²)	Verlust (in m ²)	Konflikt
GSMRO	Staudenflur frisch, artenreich, ohne Gehölzaufwuchs	5.079	181	4.898	B1
GSMAO	Staudenfluren (Säume), frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	509	336	173	
GSMAG	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung)	1.129	883	246	
GZAO	artenarmer Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	1.270	133	1.137	B2
GZAG	artenarmer Zier-/Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen	1.720	366	1.354	
LIS	Intensiv genutzte Sandäcker	189.277	0	189.277	B3

4.2.2 Tiere

Die detaillierte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und daraus folgend ggf. eine Modifizierung der Maßnahmen erfolgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der im weiteren Verfahren dem Entwurf beigelegt wird.

Allgemein sind folgende Auswirkungen auf die Fauna verschiedener Artengruppen zu erwarten:

Für das Umfeld des Baugebietes sowie für die verbleibenden Vegetationsstrukturen und Lebensräume entstehen baubedingte Auswirkungen durch die Emission von Lärm, Licht, Staub und Abgasen. Aufgrund der temporären Belastung wirken sich diese jedoch nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigend auf die Umgebung aus. Baubedingt können ohne entsprechende Maßnahmen allerdings Tiere zu Schaden kommen oder getötet werden, was zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt.

Anlagenbedingt bleibt nach gegenwärtiger Einschätzung durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur und den hinzukommenden Biotypen die Funktion des Gebiets als Korridor für den Biotopverbund erhalten. Für Offenlandarten allerdings geht die Funktion als Lebensraum verloren. Hier ist insbesondere die gefährdete Feldlerche zu nennen, die in 5 Exemplaren auf dem Acker des nördlichen Geltungsbereichs nachgewiesen wurde. Auch die Dorngrasmücke ist vom Verlust des Ackers als

Lebensraum betroffen. Dies wird als erhebliche Beeinträchtigung bewertet und stellt somit einen Konflikt (T1) dar. Eine Kompensation erfolgt nach HVE (MLUV 2009)

Für Insekten, Amphibien und Reptilien dagegen können, je nach Bepflanzung und Struktur, neue Lebensräume entstehen. Negative Auswirkungen auf Reptilien und Amphibien können ausgeschlossen werden, da keine Nachweise im Geltungsbereich erfolgten. Amphibien wurden lediglich am Teich des Golfplatzes nachgewiesen, der durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Betriebsbedingt kann es zu einer Entwertung der verbleibenden Lebensräume durch die optischen Störungen mittels menschlicher Anwesenheit kommen. Es ist davon auszugehen, dass nur noch in Bezug auf Störungen mittel- bis unempfindliche Arten vorkommen werden.

4.2.3 Biologische Vielfalt

Die Erweiterung des Golfplatzes kann sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Biodiversität haben. Einerseits führt sie zum Verlust bestehender Lebensräume, insbesondere für Offenlandarten und zur Fragmentierung der umgebenden Lebensräume. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln auf dem Golfplatz kann ebenfalls die biologische Vielfalt beeinträchtigen, wenngleich bereits bei Ausübung der Bestandsnutzung (Landwirtschaft) es ebenso zur Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln kommt. Da andererseits die vorhandene Biodiversität im betroffenen Bereich als eher gering einzustufen ist, werden die neu entstehenden Biotoptypen auf dem erweiterten Golfplatz wertvolle Strukturen bieten und zu einer Aufwertung des Lebensraumes führen.

4.3 Fläche und Boden

Bauzeitlich werden keine Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beansprucht, so dass für die Betrachtung des Schutzgutes Boden die anlagebedingten Auswirkungen ausschlaggebend sind.

Den Großteil des Geltungsbereichs (ca. 22,6 ha) setzt der Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ fest. Ca. 1,3 ha sind im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ festgesetzt. Davon sind 1.800 m² überbaubar und 7.000 m² als Stellplatzflächen festgelegt. Straßenverkehrsflächen sind im Umfang von 3.500 m² geplant. Neuversiegelungen sind im Bereich des Sondergebietes in Form von Stellplätzen und Gebäuden sowie auf der Erweiterungsfläche in Form von Teichen geplant. Eine Entsiegelung findet auf der ausgewiesenen Maßnahmenfläche statt.

Auf der Golfplatz-Erweiterungsfläche sind zudem Aufschüttungen bis zu 8,29 m und Abgrabungen bis zu -3,5 m geplant. Bei dem aufzubringenden Material handelt es sich laut Angaben des vorgesehenen Lieferanten um externes Material aus der Region Berlin/Brandenburg, welches der „Boden-Materialklasse-0“ (BM0) und ggf. BM0* zuzuordnen ist.

Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 ErsatzbaustoffV sind „bei mineralischen Ersatzbaustoffen nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen, wenn die einzubauenden mineralischen Ersatzbaustoffe die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 3 einhalten und der Einbau der mineralischen Ersatzbaustoffe nur in den für sie jeweils zulässigen Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 erfolgt oder Bodenmaterial der Klasse 0 – BM-0 – eingebaut wird“.

Es kann daher angenommen werden, dass bei der Aufbringung der Bodenmaterialien in bestimmten Umfang keine Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen.

Ein Großteil der betroffenen Flächen ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der ehemaligen Rieselfelder vorbelastet. Der Prozess der natürlichen Bodenentwicklung ist durch das

permanente Umpflügen gestört, ferner beeinträchtigen Düngung, Gülle- und Pestizidauftrag das Bodenleben. Weitere Negativfaktoren der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Erosion der fruchtbaren Oberbodenkrume durch Wind und Wasser.

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass der Boden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits starker Vorbelastungsfaktoren ausgesetzt ist. Aufgrund des Entfalls der landwirtschaftlichen Nutzung werden diese Belastungsfaktoren ebenfalls wegfallen.

Um dem Entfall der Vorbelastungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen, werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis 2,25 m und Abgrabungen unter 1,50 m im Sinne der Eingriffsregelung nicht betrachtet bzw. heben sich gegenseitig auf. Erst ab einer Abgrabung größer als 1,5 m, bzw. einer Aufschüttung ab einer Differenz von 2,25 m im Vergleich zur vorherigen Bodenhöhe als Überformung des Bodens gewertet.

Die Überformungen und Versiegelungen des Bodens führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, die eng mit weiteren Schutzgütern verknüpft sind (Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, Niederschlagsrückhaltung und -reinigung, Klima und Lufthygiene sowie Landschaftsbild durch den Verlust als Vegetationsstandort etc. s.u.). Daher sind diese erheblichen Beeinträchtigungen als Konflikt zu werten und nach HVE (MLUV 2009) auszugleichen.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wurden wie folgt quantifiziert:

Tabelle 6: Verlust der natürlichen Bodenfunktionen

Nutzung	Flächengröße Überformung/Versiegelung/Entsiegelung in m ²	Konflikt
Neuversiegelung		Bo1
Vollversiegelung		
Teich/wechselfeuchte Mulde	12.298	
Gebäude	565	
Zufahrten für Stellplätze	825	
Aufschüttung/Abgrabung > 6m	4.638	
Summe	18.326	
Teilversiegelung		
Gebäude Nebenanlagen	900	
Stellplätze inklusive Nebenanlagen	1.125	
Summe	2.025	
Anrechenbare Fläche	19.339	
Überformung		Bo2
Aufschüttung/Abgrabung >2,25 m < 6 m	120.590	
Anrechenbare Fläche	120.590	

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

4.4 Wasser

Stoffeinträge in das Grundwasser sind durch Bautätigkeiten, Verkehr und die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser aufgrund des mittleren Grundwasserstands und des geringen Rückhaltevermögens der darüber liegenden Bodenschichten prinzipiell nicht auszuschließen.

Grundsätzlich kann eine Verunreinigung auf unversiegelten Flächen durch Unfälle oder Leckagen (z.B. Ölverluste von Fahrzeugen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Während der Bau- und Betriebszeit sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten. Im Hinblick auf den festgestellten Grundwasserflurabstand von 5-10 m unter GOK ist bei Gründungstiefen nicht mit der Notwendigkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen zu rechnen.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) stellt gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Für die Niederschlagsentwässerung ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen. Auch eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß §§ 8, 9, 13, 10 und 57 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Anlagenbedingt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten, da der Boden nur kleinflächig versiegelt wird.

Den größten Einfluss auf das Grundwasser wird voraussichtlich der erhöhte Wasserbedarf zur Bewässerung des Golfplatzes haben. Die jährliche Menge des bestehenden Golfplatzes liegt bei 26.000 Kubikmetern pro Jahr. Erfahrungswerten zufolge wird eine zusätzlich benötigte Menge von 19.000 Kubikmetern pro Jahr geschätzt. Eine erste positive Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde besagt, dass eine kritische Situation im Hinblick auf die Ressource Grundwasser nicht zu erwarten ist. Die Erhöhung der Entnahmemenge ist separat bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (UWB 2023).

4.5 Klima und Luft

Baubedingt sind Immissionen durch Baustellenfahrzeuge mit Wirkung auf die Lufthygiene möglich, die jedoch unter Anwendung von entsprechenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen weder nachhaltig noch erheblich sind. Zur Reduzierung der Emissionen werden emissionsarme Baumaschinen und -fahrzeuge entsprechend dem aktuellen Stand der Technik (Maschinenlärmverordnung) verwendet. Beim Transport von Staub entwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubentwicklung abzudecken oder zu befeuchten.

Anlagenbedingt sind keine Auswirkungen auf die Lufthygiene oder die lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten, da die Gehölzstrukturen bestehen bleiben und der offene Charakter des Gebiets erhalten bleibt, wodurch es seine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nicht verliert. Zudem behalten die umliegenden Flächen ihre Funktion als großräumig klimawirksame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete.

Betriebsbedingt kann es durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer Erhöhung von Luftschadstoffen kommen (siehe Kap. V.4.1). Eine Überschreitung der Jahreshöchstwerte zum Gesundheitsschutz (gemäß EU-Richtlinie 2008/50/EG) sowie die Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit (gemäß Anlage 11 der 39. BImSchV) durch die relevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid/ Stickoxid (NO₂/NO_x), Ozon (O₃) und Feinstaub (PM₁₀) ist allerdings nicht zu erwarten, da nur eine leichte Steigerung des Anteil des Golfplatz-bedingten Verkehrs am Gesamtverkehr der Region von 10 % auf 16 % prognostiziert wird.

4.6 Landschaft

Der Geltungsbereich weist einen geringen Landschaftsbildwert auf, der durch die bestehenden Gehölze aufgewertet wird. Da die für das Landschaftsbild wertvollen Gehölzstrukturen erhalten bleiben und sich der Intensivacker zu einem gepflegten Golfplatz entwickelt, ist eher von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich dieses Umweltbelanges ist voraussichtlich nicht mit Auswirkungen zu rechnen, da keine Denkmäler und wertvolle Sachgüter im Gebiet bekannt sind.

4.8 Entwicklung des Plangebietes bei Nicht-Durchführung der Planung

Gemäß des gültigen Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist der Geltungsbereich als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt (GL B-BB 2019). Damit ist eher eine bauliche Entwicklung des Plangebiets zu erwarten. Ohne das Verfahrensinstrument des Bebauungsplanes wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen allerdings nicht möglich, da sich die Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB befinden.

Im Entwurf des FNP Großbeeren (Gemeinde Großbeeren 2015) wird der Geltungsbereich dagegen als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sollte eine Bebauungsplanung nicht durchgeführt werden, so würde sich der Zustand des Gebietes, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter nicht ändern, da weiterhin von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden kann.

4.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Neben der Erweiterung der Golfanlage wäre für den Geltungsbereich aufgrund der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung auch eine Erweiterungsfläche des angrenzenden Industriegebietes denkbar.

Eine Nutzung der hier betrachteten Flächen als Wohngebiet (WA/WR) ist dagegen aufgrund der Situation stofflicher wie nichtstofflicher Immissionen mit hoher Wahrscheinlichkeit kritisch zu betrachten. Es käme zudem aufgrund der städtischen Randlage wie der landschaftlich vorbelasteten Lage bestenfalls eine randliche Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes Neubeeren in Betracht.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan kann Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB enthalten, die u. a. der Vermeidung und Verminderung von erheblichen negativen Beeinträchtigungen und der Kompensation von Eingriffen dienen. Für die Sicherung nicht festsetzbarer Maßnahmen sind städtebauliche Verträge vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen werden unter dem gemeinsamen Begriff „Ausgleichsmaßnahmen“ geführt (§ 200a BauGB). Nach § 200a BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können nach § 9 Abs. 1a BauGB auf Grundstücken am Eingriffsort, an anderer Stelle im selben oder in einem anderen Bebauungsplan der Gemeinde festgesetzt werden.

Laut § 1a Abs. 3 BauGB sind anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen möglich. Nach § 135a Abs. 2 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Ökokontos im zeitlichen Vorlauf durchgeführt werden.

Mithilfe der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird das Kompensationserfordernis und -konzept dargestellt.

Aus den Regelungen des § 44 Abs.1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz können bei Nichtbeachtung Vollzugshindernisse für die Bauleitplanung resultieren. Stehen der Umsetzung eines Bebauungsplans dauerhaft Vollzugshindernisse entgegen, ist dieser städtebaulich nicht erforderlich und besitzt damit keine rechtskräftige Gültigkeit. Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen, sind ggf. Artenschutzmaßnahmen vorzusehen.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist das erste und wichtigste Anliegen der gesetzlichen Eingriffsregelung.

V1 Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser

Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, zwischenzulagern, zu begrünen und nach Abschluss der Bauarbeiten, soweit der Aushub nach LAGA wieder einbaufähig ist, auf den geplanten Vegetationsflächen aufzubringen. Sofern abgezogener Oberboden für längere Zeit als Bodenmiete zwischengelagert wird, ist dieser zu begrünen.

Die ggf. notwendige Entsorgung von Abfällen, Abbruch und Abwässern erfolgt nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben (LAGA 2003).

Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten. Die DIN 18915 ist zu berücksichtigen.

Sofern bisher unbekannt Bodenverunreinigungen entdeckt werden, sind diese gemäß §§ 30-31 Abs. 1 BbgAbfBodG der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Das Abstellen von Baufahrzeugen und Betankungseinrichtungen erfolgt vorrangig auf versiegelten Flächen. Es wird eine regelmäßige Kontrolle von Baufahrzeugen und -maschinen auf Leckagen durchgeführt.

V2 Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt

PKW- Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege auf dem Gelände etc. sind mit wasserdurchlässigen Befestigungssystemen zu versehen, um eine Versickerung des Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Sämtliches, im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder Sickeranlagen im Geltungsbereich des B-Planes zu versickern.

VA 3 Artgerechte Baufeldfreimachung (Vögel und Fledermäuse)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Satz bis 3 BNatSchG sind die Bauvorbereitungen außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit dieser Vögel (zwischen 01.03.-30.09. eines Jahres) durchzuführen. Da Gehölzbestände nicht in Anspruch genommen werden, betrifft dies ausschließlich die Abschiebung des Oberbodens.

VA 4 Schutz von Biotopen/Baumschutz in der Bauphase durch Bauzäune und Einzelbaumschutz

Im Zuge der Planung wurde der Baumbestand hinsichtlich einer Integration in die Flächennutzung geprüft. Der zu erhaltende Baumstand, der mehrere potenzielle Quartierbäume enthält, wird durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft geschützt.

Während der Bauarbeiten werden sämtliche Bäume entsprechend der DIN 18920 geschützt. Der Kronen- und Stammbereich und der durch die Kronentraufe begrenzte Wurzelbereich sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren. Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Gleichermaßen werden die an das Bauvorhaben angrenzenden Biotope durch Biotopschutzzäune geschützt.

VA 5 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Baugrundstücke (Gebäude, Wege) sind zum Schutz der Insekten-, Fledermaus- und Vogelwelt zu vermeiden. Zum Einsatz kommen sollen nur geschlossene, warmweiße LED-Leuchten bis 2.200 K (ohne blauen Lichtanteil) mit nutzungsangepassten Masthöhen, geringer Oberflächentemperatur, ausschließlicher Lichtabstrahlung zum Boden sowie einer intelligenten Lichtsteuerung.

VA 6 Umweltfachliche Baubegleitung/Bauüberwachung

Die Umweltfachliche Baubegleitung/Bauüberwachung sichert die fachgerechte Ausführung und Kontrolle aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ab.

Das Tätigkeitsfeld der Umweltfachlichen Bauüberwachung umfasst auch dem Baubeginn vorlaufende Maßnahmen (naturschutzrechtliche Maßnahmen, Baufeldräumung, Einrichtung von Entwässerungsanlagen, Baustellenplanung im Hinblick auf Lärmvermeidung o. ä.).

Die Überwachungstätigkeit der Umweltfachlichen Bauüberwachung erstreckt sich von den ersten vorlaufenden Arbeiten bis zum Abschluss von Rekultivierungsmaßnahmen. Sie endet mit der quittierten Übergabe der umweltfachlichen Unterlagen des Bauvorhabens an die Regelorganisation. Die Umweltfachliche Bauüberwachung umfasst nicht die Durchführung der Maßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahme, da für die dauerhaften Maßnahmen eine eigenständige Vorgehensweise vorgesehen ist.

V 7 Emissionsmindernde Maßnahmen während der Bauarbeiten

Das Ziel der Maßnahme besteht darin, die baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Zur Reduzierung dieser Emissionen sind emissionsarme Baumaschinen und -fahrzeuge entsprechend dem aktuellen Stand der Technik (Maschinenlärmverordnung) zu verwenden. Beim Transport von Staub entwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubentwicklung abzudecken oder zu befeuchten. Das Grundwasser sowie der anstehende Boden werden durch eine fachgerechte Baudurchführung des Vorhabens vor dem Eintrag von flüssigen Schadstoffen geschützt. Auch im Havariefall wird durch dafür vorgesehene Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser vermieden.

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen der empfindlichen Bereiche nahe des Eingriffs werden während der Bauzeit mobile Lärmschutzwände aufgestellt.

5.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die im Rahmen des Umweltberichtes dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen in den Schutzgütern von Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festzulegen und zu sichern.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Konflikte sind für die Schutzgüter „Fläche und Boden“, „Biotope“ und „Tiere“ festgestellt worden.

5.2.1 Biotope

In Kapitel V.4.2.1 wurden die durch den Eingriff voraussehbaren Biotopverluste ermittelt. Der Verlust von insgesamt 5.317 m² Staudenflur wurde als Konflikt B1 zusammengefasst. Konflikt B2 beschreibt den Verlust von insgesamt 2.491 m² Zier- und Parkrasen und Konflikt B3 den Verlust von 189.277 m² Intensivacker.

Als Orientierungswerte zur Bestimmung der Kompensationsumfanges für Biotopverluste werden die Werte gemäß Anhang 1 der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ herangezogen. Es wird dabei berücksichtigt, dass ein Großteil der Biotoptypen bereits stark anthropogen geprägt sind. Deshalb wird tendenziell der untere Bereich der Orientierungswerte angesetzt.

Der Verlust von Staudenflur kann laut MLUV (2009) mit der Anpflanzung neuer Staudenfluren im Verhältnis 1:1 kompensiert werden. Eine Gehölzpflanzung würde mindestens dem Wert einer Staudenflur entsprechen, weshalb auch diese Maßnahme im Verhältnis 1:1 anrechenbar ist.

Da der Zier- und Parkrasen artenarm und stark anthropogen überprägt ist, kann sein Wert in etwa mit dem Wert des Intensivackers gleichgesetzt werden. Für die Kompensation von Intensivacker schlägt die HVE (MLUV 2009) die Entwicklung von Ackerbrachen im Verhältnis 2:1 vor. Dies stellt eine Aufwertung im Vergleich zur vorherigen Nutzung dar. Die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland oder das Anpflanzen von Gehölzen auf ehemaligen Ackerflächen würde eine mindestens genauso starke Aufwertung bedeuten, weshalb auch diese Maßnahmen im Verhältnis 2:1 anrechenbar wäre.

5.2.2 Tiere

In Kapitel V.4.2.2 wurde als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Tiere der Verlust von Lebensräumen der Feldlerche festgestellt. Als Kompensationsmaßnahme ist die Schaffung gleicher Bedingungen an einem anderen Standort also eine dauerhafte Aufwertung von Lebensräumen der Feldlerche (Lerchenstreifen) anrechenbar.

5.2.3 Fläche und Boden

In Kapitel V.4.3 wurde eine Neuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt 19.339 m² (Konflikt **Bo1**) sowie eine Überformung durch Aufschüttung oder Abtragung auf insgesamt 120.590 m² (Konflikt **Bo2**) ermittelt.

Gemäß der im Land Brandenburg zur Anwendung empfohlenen Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUV 2009) sind für zusätzliche Versiegelungen auf Böden allgemeiner Funktionsausprägung mit erster Priorität Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Alternativ können auch Gehölzpflanzungen oder die Extensivierung von Acker jeweils mit dem Faktor 1:2 angerechnet werden. Um eine Überformung durch Aufschüttung oder Abgrabung zu kompensieren, können dieselben Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, jedoch in einem anderen Verhältnis (Entsiegelung 4:1, Extensivierung von Acker oder Gehölzpflanzung 2:1).

Somit sind zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen Entsiegelungsmaßnahmen auf insgesamt 49.487 m² oder Extensivierungsmaßnahmen bzw. Gehölzpflanzungen auf insgesamt 98.973 m² notwendig. Eine Kombination aus verschiedenen Kompensationsmaßnahmen ist ebenfalls möglich.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden aus Sicht der Grünordnung vorgeschlagen:

A1 Entsiegelung

Im Geltungsbereich befindet sich eine vollversiegelte ehemalige Industriefläche von 485 m². Diese Fläche wird im Zuge der Bauarbeiten zurückgebaut (Kompensation Konflikt Bo1).

A2 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

Eine Umwandlung des bestehenden Intensivackers im nördlichen Geltungsbereich in „Hard-Roughs“ ist beim Anlegen der Erweiterungsfläche des Golfplatzes auf 89.036 m² vorgesehen (Kompensation Konflikte Bo1, Bo2, B2, B3). Die Einsaat der „Hard-Roughs“ erfolgt mit einer Mischung aus den Grassorten *Festuca rubra*, *Lolium perenne* und *Poa pratensis*. Sie werden jährlich ein- bis zweimal gemäht und können daher als Extensivgrünland gewertet werden.

A3 Gehölzpflanzungen

Auf den „Hard-Roughs“ sind auf mindestens 14.213 m² flächige Gehölzpflanzungen in Form von Feldgehölzen geplant (Kompensation Konflikte Bo1, Bo2, B1, B2, B3). Außerdem ist auf der 960 m² großen Maßnahmenfläche eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Somit sind Gehölzpflanzungen auf insgesamt 15.173 m² anrechenbar. Die Artenauswahl der Gehölze erfolgt gemäß des Gehölzerlass Brandenburgs. Es sind gebietseigene Gehölze der Pflanzliste A auszuwählen. Die als klimatolerant gekennzeichneten, gebietsfremden Gehölze gelten als ungeeignet, da diese keinen ökologischen Mehrwert besitzen.

A4 Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren auf ehemaligen Ackerflächen

Auf der Erweiterungsfläche des Golfplatzes ist das Anlegen eines wechselfeuchten Biotops auf einer Fläche von 4.670 m² vorgesehen (Kompensation Konflikt B1). Dort soll Niederschlagswasser für die Bewässerung des Golfplatzes gespeichert werden. Da der Boden nicht mit Folie abgedichtet wird, ist ein niedriger Wasserspiegel und damit die Sukzession zu einem Schilf-, Seggen-, Binsen-Biotop zu erwarten.

A5 Entwicklung einer mit Heidekraut bepflanzten Sandbrache (Magerstandort, Sukzessionsfläche)

Auf der Erweiterungsfläche des Golfplatzes ist das Anlegen einer sandigen Mulde auf 4.706 m² geplant, die zum Teil mit *Calluna vulgaris* bepflanzt werden soll. Dieses wird sich ggf. nach und nach ausbreiten. Eine Sukzession mit sandgebundenen Pflanzen ist ebenfalls möglich. Diese Ausgleichsmaßnahme ist keinem Konflikt zuzuordnen. Dennoch ist sie aufgrund der Aufwertung für Flora und Fauna im Vergleich zur vorherigen Nutzung (Intensivacker) mit aufzuführen.

A6_CEF: Dauerhafte Aufwertung von Lebensräumen für die Feldlerche

Das Ziel der Maßnahme ist die Anlage von sog. Lerchenstreifen im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang (Kompensation Konflikt T1). Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme befindet sich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

5.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Betrachtung der Eingriffsregelung ergibt sich aus den Bestimmungen der §§ 13 bis 18 BNatSchG und dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz §§ 6 und 7 sowie aus dem BauGB. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 35 BauGB, da dieser außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es voraussichtlich zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft kommen wird. Somit unterliegt das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben vollumfänglich der Eingriffsregelung.

In den Kapiteln V.5.1 und V.5.3 wurden die möglichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, sodass in Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt werden kann.

Tabelle 7: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Eingriff Konflikt Nr. / Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes in m ²	Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art, Kompensationsfaktor	Maßnahmen Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme in m ²	Ort und zeitlicher Verlauf der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
B1 Biotope	Verlust von Staudenflur	5.317	Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt Faktor 1	A4	Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren auf ehemaligen Ackerflächen	4.670	Am Eingriffsort	ausgleichbar
				A3	Gehölzpflanzungen	647	Am Eingriffsort	
B2; B3 Biotope	Verlust von Zier- und Parkrasen, Verlust von Intensivacker	191.768	Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt Faktor 0,5	A2	Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	89.036	Am Eingriffsort	ausgleichbar, Überschuss von 13.436 m ²
				A3	Gehölzpflanzungen	13.566	Am Eingriffsort	
T1 Tiere	Verlust von Lebensräumen der Feldlerche	Erweiterungsfläche Golfplatz	Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt	A6_CEF	Dauerhafte Aufwertung von Lebensräumen für die Feldlerche		Naturraum, mit Beginn Eingriff	ausgleichbar
Bo1 Boden	Neuersiegelung	19.339	Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt Faktor 1 Faktor 2	A1	Entsiegelung	485	Nähe Eingriff	ausgleichbar
				A2	Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	37.708	Am Eingriffsort	
Bo2 Boden	Überformung durch Aufschüttung und Abgrabung	120.590	Funktionsbeeinträchtigung, dauerhaft, anlagebedingt Faktor 0,5	A2	Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	51.328	Am Eingriffsort	ausgleichbar, Überschuss von 5.246 m ²
				A3	Gehölzpflanzungen	14.213	Am Eingriffsort	

5.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Nach § 44 Abs. 1 NatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden 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 (**Tötungsverbot**),
2. wild lebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Beschädigungsverbot**),
4. wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten Arten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG sind derzeit die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten zu prüfen. Eine Rechtsverordnung zum Schutz nationaler Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bislang nicht vor.

Im Zuge der weiteren Planung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände geplant werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind jedoch bereits artenschutzrechtliche Verbote absehbar, sofern nicht entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. In den meisten Fällen führen die Wirkungen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen, auch zu einem Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG (s.o.).

Eine erhebliche Störung von **europäischen Vogelarten** während der Brut im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nur dann nicht zu erwarten, wenn eine Beseitigung der für die Brut relevanten Gehölz- und Baumbestände sowie der Ruinen außerhalb der Brutperiode erfolgt. Hierdurch werden auch Tötungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Für einige planungsrelevante Vogelarten führt die Umnutzung der Flächen zu einem Verlust von Lebensraum und lösen das Schädigungsgebot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aus. Auch wenn die Flächen stark anthropogen überformt sind, bieten sie doch planungsrelevanten Arten des Offenlandes wie der Feldlerche geeignete Habitate. Durch die vorgezogene Herstellung von Ausweichlebensräumen lässt sich der Verbotstatbestand vermeiden. Gleiches gilt ggf. für die Entfernung von Höhlen in Bäumen und Nestern an Gebäuden, für die vorgezogen ausreichend Ersatz geschaffen werden muss.

Insgesamt ist zum gegenwärtigen Stand davon auszugehen, dass unter Beachtung geeigneter Vermeidungs- und vorgezogener Maßnahmen (CEF) die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können.

5.6 Waldrechtliche Belange

Gemäß der Forstgrundkarte (LFB 2023) ist im Geltungsbereich kein Wald nach Landeswaldgesetz vorhanden. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich Wald nach Landeswaldgesetz, dieser ist vom Vorhaben jedoch nicht betroffen.

5.7 Zusätzliche Angaben

5.7.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, verpflichtet. Dadurch sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Behörden informieren die Gemeinde nach § 4 Abs. 3 BauGB über erhebliche, nachteilige und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind mit einer qualifizierten Maßnahmenplanung nicht zu erwarten. Als Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen ist die Begleitung der Ausgleichsmaßnahmen bis zum Erreichen der Entwicklungsziele vorgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

5.7.2 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Zur Beschreibung und Bewertung des Status-Quo und der Eingriffsbeurteilung wurden vorhandene Daten der Gemeinde Großbeeren über das Geoportal, die Fachinformationen des Landes Brandenburg sowie der Vorentwurf zur Begründung des B-Planes ausgewertet. Baugrund- und Altlastengutachten lagen vor, wie auch eine schalltechnische Untersuchung.

Des Weiteren erfolgten Bestandaufnahmen im Gelände für die Biotope und die Fauna, auf dessen Grundlage auch ergänzende Aussagen zu den Themen Boden, Wasser, Klima und Luft, Ort- und Landschaftsbild getroffen werden konnten. Besondere Schwierigkeiten traten hier nicht auf.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die allgemein verständliche Zusammenfassung nach Nr. 3c der Anlage 1 zum BauGB ist ein wesentlicher Bestandteil des Umweltberichtes. Als solcher beschränkt sich die Zusammenfassung auf die Darstellung der wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Mitgliedschaften soll der Golfplatz der GolfRange in der Gemeinde Großbeeren (Landkreis Teltow-Fläming) um ca. 20 ha erweitert werden. Da die Menge der Stellplätze bereits jetzt unzureichend ist, sollen im gleichen Zuge ca. 90 neue Stellplätze entstehen.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Golfplatz festgelegt. Auch die übergeordneten Planungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Während der Bauarbeiten ist mit einem erhöhten LKW-Aufkommen zu rechnen, welches zu Lärmbelastungen und Emissionen von Luftschadstoffen führen kann. Um erhebliche Beeinträchtigungen auf Menschen, Klima und Luft zu verhindern, werden Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise mobile Lärmschutzwände oder die lärmvermeidende Anfahrt nahe an der L794 durchgeführt. Betriebsbedingt kann von einer leichten Erhöhung des PKW-Verkehrs ausgegangen werden. Dieser sollte jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen.

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Schutzgüter von Natur und Landschaft hat ergeben, dass aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Vorhaben betroffen sind, jedoch sind auch in geringerem Umfang relativ naturnahe Biotoptypen von den Ausweisungen des Bebauungsplanes betroffen. Ein Ausgleich des Biotopverlustes kann direkt am Eingriffsort erfolgen, da die Erweiterungsfläche des Golfplatzes über eine Reihe an wertgebenden Biotopen verfügen wird.

Der Bestand der im Gebiet vorhandenen Tiere und Pflanzen wurde im Jahr 2023 untersucht. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Als geschützte, vom Eingriff betroffene Art konnte lediglich die Feldlerche nachgewiesen werden. Durch die Ausweisung eines Ersatzhabitats wird dafür Sorge getragen, dass der Bestand der Art und ihre Lebensräume in ihrer Funktion erhalten bleiben.

Die im Gebiet des Bebauungsplanes vorhandenen, heute noch im Wesentlichen unversiegelten Böden werden durch die vorgesehene Bebauung des Gebietes und des damit geringfügig zunehmenden Versiegelungsgrads sowie der Überformung des Bodens durch Aufschüttung und Abgrabung in ihrer Funktionsweise beeinträchtigt. Eine Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt direkt am Eingriffsort durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen.

Es ist derzeit abzusehen, dass Kultur- und Sachgüter durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind. Schutzgebiete von Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Um den Wertverlust der Biotope und die Beeinträchtigungen des Bodens auszugleichen, sind verschiedene Maßnahmen anrechenbar, die mit der Erweiterung des Golfplatzes einhergehen. Dazu zählen Entsiegelungen, die Anlage von Hochstaudenfluren, Gehölzanpflanzungen und die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Diese Maßnahmen sind direkt am Eingriffsort oder in unmittelbarer Nähe vorgesehen.

7. Quellenverzeichnis Umweltbericht

APW – AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER (2022): Kartenanwendung online unter: <https://apw.brandenburg.de/#> (abgerufen am 25.01.2023).

BGR – BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (2019): Geoviewer. Online unter: <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de> (abgerufen am 12.07.2023).

BLDAM – BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDMUSEUM (2023): Denkmaldaten. BLDAM-Geoportal. Online unter: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> (abgerufen 26.04.2023).

BLDAM – BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDMUSEUM (2023): Auskunft über bestehende Denkmale im Geltungsbereich durch Frau Silke Schwarzländer, Dez. Archäologische Denkmalpflege. E-Mail vom 28.06.2023.

GEMEINDE GROßBEEREN (2024): Flächennutzungsplan. Entwurf mit Änderungen und Ergänzungen. Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

GL B-BB – GEMEINSAME LANDESPLANUNG BERLIN-BRANDENBURG (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 – Festlegungskarte

LANDKREIS TELTOW-FLÄMING – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (2010): Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming

LBGR (o.J.): Geoportal Brandenburg. Online unter: <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten&views=----Ebenen>

LFB – LANDESBETRIEB FORST BRANDENBURG (2022): Geodatenportal Landesbetrieb Forst Brandenburg. Online unter <https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/> (abgerufen am 25.01.2023).

LfU – LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2017): Lärmkartierung der 3. Stufe an Hauptverkehrsstraßen. Referat T15, Potsdam. Online unter: https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm_2017/#, 24.01.23

LFU – LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2021): Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam. Stand der Daten 8/2021.

LUGV – LANDESAMT FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen.

MLUR - MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg

MLUV - MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

NATUR + TEXT (NUT) 2023: Erweiterung Golfplatz Großbeeren – Faunistische Kartierung. Artengruppen: Vögel, Reptilien, Amphibien, Habitatbäume. Rangsdorf, 23. November 2023

NATUR + TEXT (NUT) 2024: Stand Kartierung Biber und Fischotter – Auskunft per Mail durch Herrn Ebersbach am 11.11.2024

RYSLAVY, T., JURKE, M., & MÄDLow, W. (2019). Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 28(4), 232.

RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHMER, J., SÜDBECK, P., & SUDFELDT, C. (2020). Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz, 57, 13-112.

UMWELTAMT TELTOW-FLÄMING (2023): Auskunft aus dem Altlastenkataster. Brief von Rüder und Strahl vom 30.06.2023.

UNTERE WASSERBEHÖRDE (UWB) 2023: Stellungnahme zur erhöhten Grundwasserentnahme. Mail vom 05.06.2023.

REGIONALE PLANUNGSSTELLE HAVELLAND-FLÄMING (2021): Regionalplan Havelland-Fläming 3.0. Entwurf vom 5. Oktober 2021. Online unter: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/teiligungsverfahren/>

STEFAN WALLMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2015): Gemeinde Großbeeren Landschaftsplan. 1. Fortschreibung

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die nördliche Ergänzungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist unbebaut und zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Realisierung der Planung aufgegeben.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird bereits heute als Golfplatz genutzt. Durch die Planung wird die Erweiterung und Intensivierung der Nutzung ermöglicht.

In Nord-Süd-Richtung verläuft über das Gelände die 110-kV-Hochspannungsleitung Großbeeren-Geltow Abzweig Teltow der E.DIS zwischen Teltow und dem Umspannwerk Großbeeren. Ein Mast befindet sich auf der Erweiterungsfläche. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist in den Grundbüchern der betroffenen Flurstücke eingetragen. Die Zugänglichkeit wird durch die Erweiterung des Golfplatzes nicht beeinträchtigt. Die Schutzstreifen der Leitungen werden bei der Anlage der Spielbahnen und etwaigen Pflanzungen berücksichtigt.

Westlich des Geltungsbereichs auf dem Gemeindegebiet der Stadt Teltow und der Gemeinde Stahnsdorf befindet sich ein Windenergieanlagenpark. Die nächste Anlage mit einer Gondelhöhe von 119 m und einer Gesamthöhe von 175 m liegt etwa 185 m von der Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Bei Eiswurfgefahr müssen aus diesem Grund drei Spielbahnen temporär geschlossen geworden. Die Gefahr, dass Golfbälle die Anlage treffen besteht aufgrund des Abstands und der Lage der Bahnen nicht.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L794 (Sputendorfer und Neubeerener Straße) und im weiteren Verlauf die L40 sowie die BAB 10 leistungsfähige Straßen im Umfeld erschlossen. Gemäß Straßenverkehrsählung 2021 des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg hat die L794 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3.467 Kfz und 208 Lkw. Vor dem Hintergrund des guten Ausbaustandards der L794 und der für eine Landesstraße vergleichsweise geringen Verkehrsstärke können die durch das Planvorhaben zusätzlich erzeugten Verkehre problemlos abgewickelt werden.

Die Erschließungsstraße „Am Golfplatz“ ist gleichzeitig die westliche Zufahrt zum Gewerbegebiet Neubeeren und besteht überwiegend aus Betonplatten mit einer Fahrbahnbreite von knapp 6,5 m und ermöglicht damit die Begegnung von zwei Lastkraftwagen. Fußwege sind nicht vorhanden. Bis zu den beiden Einfahrten des Golfplatzes sind die Betonplatten in einem Zustand, der die Erschließung ermöglicht.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht dargestellt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH. Mit den Flurstücken 126/2 und 136/2 sind kleinere Teilbereiche in privatem Eigentum des benachbarten Gewerbebetriebs. Die Berliner Stadtgüter GmbH streben an, diese Flurstücke im Tausch gegen andere Flurstücke in der Umgebung in ihr Eigentum zu bekommen.

5. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Planungskosten sowie die Kosten für die Realisierung werden vollständig durch den Vorhabenträger getragen. Für die Übernahme der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

VII. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1. Aufstellungsbeschluss

Am 14.12.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Golfplatz Großbeeren“ gefasst (Beschluss Nr. GV-2023/154). Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 vom 25.01.2024.

VIII. 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).

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).

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).

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; 2021 I S. 123), 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).

IX. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ dient der Unterbringung von Nutzungen im Zusammenhang mit dem Golfsport. Zulässig sind:
 - Hauptgebäude mit Restauration, Wirtschafts-, Personal- und Büroräumen, Schulungsräumen, Golf-Shop, Umkleiden, Behandlungs- und Entspannungsräumen, Sanitäranlagen
 - Wirtschaftsgebäude mit Geräte- und Caddyhalle, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Umkleiden, Sanitäranlagen
 - Abschlaggebäude mit überdachten Abschlägen, Golfschule, Caddyräumen, Schulungsraum, Wartungsraum und überdachtetem Platz für Ballwäsche(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. Im Sondergebiet „Golf“ ist eine maximale Grundfläche von 8.000 m² für Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
3. Im Sondergebiet „Golf“ können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4. Im Sondergebiet „Golf“ sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Für das Baufeld 2 im Sondergebiet „Golf“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsfläche

6. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7. Die besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Land- und Forstwirtschaft und einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der benachbarten Flurstücke 128/2, 135/3, 553, 557, 562 und 564, Flur 2, Gemarkung Großbeeren zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

9. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind Niederschlagsversickerungsanlagen aller Art und Bodenabdichtungen zur Anlage von wechselseuchten Mulden bis zu einer Größe von maximal 4.700 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
10. Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Teich“ sind Bodenabdichtungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
11. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind folgende Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung zulässig:
- In den Flächen a1 sind Bodenabgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig
 - In den Flächen a2 sind Bodenabgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m sowie Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 2,25 m zulässig.
 - In den Flächen a3 sind Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig
 - In den Flächen a4 sind Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 8,30 m zulässig
- Bezugspunkt ist die Höhe des jeweils anstehenden Bodens.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
12. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind auf mindestens 1,42 ha Flächen zum Anpflanzen von Bäumen der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatolerant gekennzeichneten Bäume) und Sträuchern der Pflanzliste B anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind auf mindestens 8,9 ha Flächen naturnahe Wiesen zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen erfolgt zweimal pro Jahr nicht vor dem 30.06. eines Jahres. Das Mahdgut ist abzufahren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
14. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu entsiegeln. Auf der Fläche sind Bäume der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatolerant gekennzeichneten Bäume) und Sträucher der Pflanzliste B anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
15. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatolerant gekennzeichneten Bäume) und Sträuchern der Pflanzliste B nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

16. Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste A nachzupflanzen. Die als klimatolerant gekennzeichneten Bäume der Pflanzliste A sind außerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Golf“ nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
17. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickieranlagen im Geltungsbereich zu versickern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
18. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
19. Innerhalb des Sondergebietes „Golf“ ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Feuerwehruzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
20. Die innerhalb des Sondergebietes „Golf“ 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 A (großkronige Laubbäume) zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) aufweisen. Sie sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Weitere Arten der Nutzung

21. Im Sondergebiet „Golf“ sind bei der Errichtung von Gebäuden die Bruttodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 Prozent mit Solaranlagen zu bedecken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2. 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, sodass 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 gebietsheimisch sind.

Pflanzlisten A Bäume

Obstbäume (kleinkronig)

<i>Malus sylvestris</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Weichsel-, Sauer-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Birne

Laubbäume (kleinkronig)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Crataegus i.S.</i>	Weißdorn / Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche (K)
<i>Sorbus aria „Magnificas“</i>	Echte Mehlbeere (K)
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere

Laubbäume (großkronig)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum (K)
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum (K)
<i>Platanus hispanica</i>	Platane (K)
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche (K)
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie (K)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Pflanzliste B Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kronelkirsche
<i>Coryllus avelana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylostium</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	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