

## **Begründung**

(mit integrierten Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag)

## **Bebauungsplan**

„Quartier Rankenheimer Straße – Bahnhof Groß Köris“

**Gemeinde Groß Köris**

### Planverfasser:

HiBU Plan GmbH  
Bearbeiter: B. Hirschfelder  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow

Vorentwurf  
14.06.2024

## Inhaltsverzeichnis

BEBAUUNGSPLAN.....	1
„QUARTIER RANKENHEIMER STRAÙE – BAHNHOF GROÙ KÖRIS“ .....	1
GEMEINDE GROÙ KÖRIS .....	1
<b>1 ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
1.1. GELTUNGSBEREICH.....	3
1.2. PLANUNGSANLASS .....	3
1.3. BESTANDSSITUATION.....	3
1.4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	4
<b>1.4.1. Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4.2. Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4.3. Innenbereichsatzung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. PLANINHALT .....</b>	<b>7</b>
2.1. STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG, PROJEKTINHALT .....	7
2.2. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
<b>2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur             und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.3. Verkehrsflächen .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.4. Schutzgebiete.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.5. Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.6. Denkmalschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.7. Kampfmittel Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag.....</b>	<b>9</b>
<b>3. ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHRENS .....</b>	<b>9</b>
<b>4. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>5. FLÄCHENÜBERSICHTEN .....</b>	<b>9</b>

# 1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

## 1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Rankenheimer Straße – Bahnhof Groß Köris“ befindet sich nördlich der Straße „Bahnhofplatz“ in zentraler Ortslage. Er umfasst in der Gemarkung Groß Köris, Flur 1 die Flurstücke 344/15, 344/16, 358, 361, 362, 364/2, 365, 367, 1119, 1120, 1121, 1297 (tlw.), 1300 (tlw.), 1364 (tlw.), 1463, 1464, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1537, 1592 (tlw.) mit einer Gesamtfläche von ca. 25.887 m<sup>2</sup>. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Bahntrasse. Im Westen befindet sich die Rankenheimer Straße. Etwa 15 m nördlich des Plangebiets befindet sich die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Dahme-Heideseen“.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot markiert)

## 1.2. Planungsanlass

Die Gemeinde plant die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit angrenzender Erschließung zur Rankenheimer Straße sowie einer Erweiterung der Straße „Bahnhofplatz“. Des Weiteren sollen neue Stellplätze und Parkmöglichkeiten entlang der Rankenheimer Straße geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltprüfung.

## 1.3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Mischgebiet an der Rankenheimer Straße, ungefähr 80m vor der Einmündung in die Berliner Straße (L742). Des Weiteren prägen Waldflächen und im geringem Umfang Wohnflächen das Plangebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben befinden sich Wohnbebauungen. Die Erschließung des Plangebietes ist von der Rankenheimer Straße aus über eine Zufahrt gesichert.

Begründung Vorentwurf

## 1.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 1.4.1. Raumordnung und Landesplanung

Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung maßgebend:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten — § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden — Grundsatz 5.1 (G) LEP HR i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen — Ziel 5.2 (Z) LEP HR.
- Die Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1000 Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR)

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Die Fläche befindet sich innerhalb bzw. grenzen an bestehendes Siedlungsgebiet von Groß Körös. Eine Bebauung kann ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Es erfolgt nur eine begrenzte Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Freiraum.

### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Körös verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist teilweise als Mischgebiet, Waldfläche und Wohngebiet ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

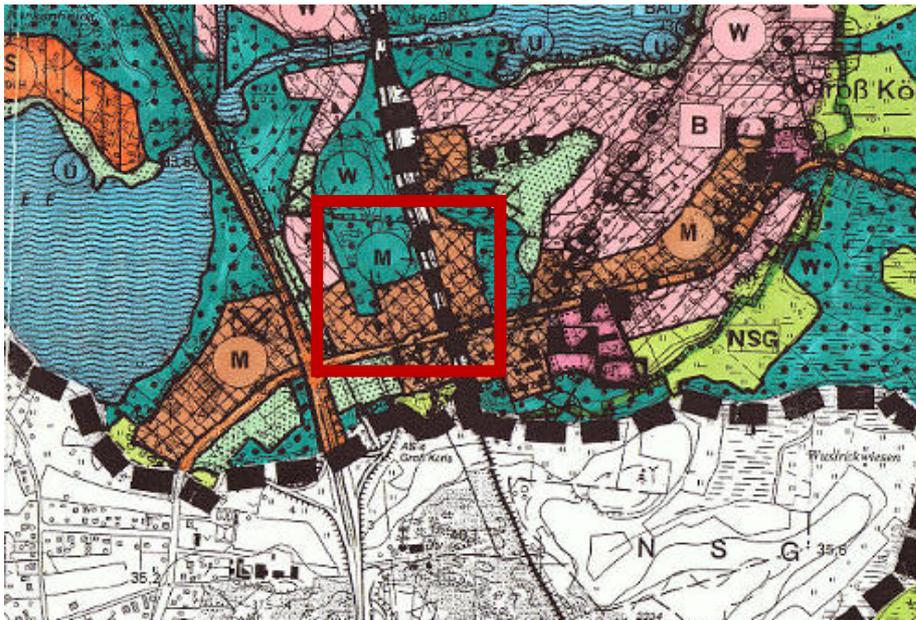


Abb. 2: Lage des Plangebiets im FNP Groß Körös

Begründung Vorentwurf

1.4.3. Innenbereichsatzung

Die Gemeinde Groß Köris besitzt eine Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung (Oktober 2015, siehe Abb. 2). Die Grenzen der Satzung zeigen lediglich die Begrenzung der Hauptnutzungen. Die Mischbaugrundstücke sind aber auch außerhalb der Grenze zulässigerweise mit Nebenanlagen bebaut und über private bzw. öffentliche Wege erschlossen. Die Abbildung 3 zeigt eine Aufteilung des Geltungsbereichs in Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§35BauGB) beurteilt nach der bestehenden baulichen Situation.

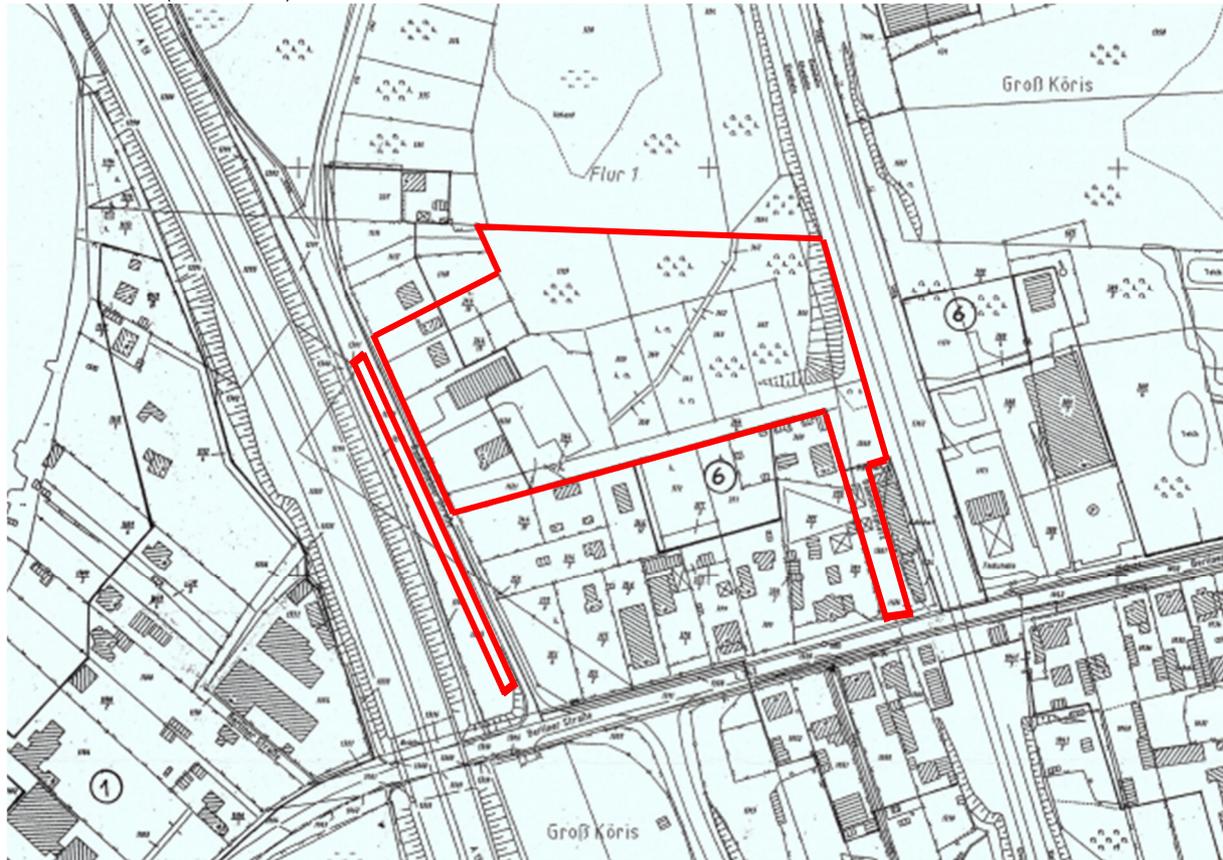


Abb. 2: Ausschnitt der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Groß Köris (Oktober 2015), der Geltungsbereich ist rot markiert.



Begründung Vorentwurf

## 2. Planinhalt

### 2.1. Städtebauliche Zielstellung, Projektinhalt

An der Rankenheimer Straße befinden sich bestehende und vollständig entwickelte Gewerbefläche. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde in zentraler Lage von Groß Körös die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu schaffen. So wird ein weiteres Angebot an Gewerbeflächen und Büroräumen im Ortszentrum angeboten, die optimal an den öffentlichen Nahverkehr und an Versorgungsmöglichkeiten angebunden sind. Gleichwohl soll die Erschließung des Gebiets geregelt werden. Entlang der Ostseite der Rankenheimer Straße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, die zur Versorgung des Ortszentrums, also des Gewerbegebiets, dem Bahnhof und der Schule vorgesehen sind.

### 2.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt:

##### 1. Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO):

*Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, die nach ihrem Störgrad nicht auch in einem Mischgebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden können.*

##### (2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

##### (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Vergnügungstätten.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

##### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

*Nebenanlagen für die Kleintierhaltung (§ 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Zusätzlich zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO können ausnahmsweise Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO zugelassen werden.*

Kommentar: Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mit der Einschränkung sollen negative Auswirkungen durch Immissionen auf die angrenzende Wohnbebauung reduziert bzw. verhindert werden.

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

*Grundflächenzahl (GFZ): 0,8*

*Maximale Firsthöhe: 20 m*

*Die Firsthöhen (FH) sind höchstzulässige First- bzw. Anlagenhöhen über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die Bezugshöhe ist mit \_\_\_\_\_ m über NHN im DHHN2016 festgesetzt und örtlich am Höhenbezugspunkt dauerhaft zu markieren. Die allgemein zulässige Bauhöhe gemäß Satz 1 darf für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise überschritten werden.*

Kommentar: Der B-Plan soll den Gewerbetreibenden möglichst maximale Entwicklungsoptionen ermöglichen, wobei die bestehende bauliche Struktur des Gebiets in der Planung erhalten bleiben soll.

## Begründung Vorentwurf

### 2.2.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

*Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.*

Kommentar: Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Mit ihnen wird die Lage der Gebäude bestimmt, deren Lage nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird.

Die Errichtung von Nebenanlagen wird nicht geregelt, sodass diese bei Erfordernis gemäß den Maßgaben von § 14 BauNVO auch auf anderen Grundstücksteilen errichtet werden können.

### 2.2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

*Niederschlagswasser ist vorrangig am Entstehungsort in Straßenseitenräumen oder auf den nicht überbauten Grundstücksflächen flächig zu versickern.*

Kommentar: Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfangs von Flächenversiegelungen zu. Die ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

### 2.2.3. Verkehrsflächen

Über die Flurstücke 364/2 1121, 1471 und 1472 wird das Gewerbegebiet in Richtung Westen an die Rankenheimer Straße angeschlossen. Die Breite der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt durchgehend 10 m. Aktuell befindet sich dort nur ein unbefestigte bzw. leichter Privatweg.

Der Verkehr zum Gewerbegebiet wird nach Süden über die teils bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Bahnhofplatz“, welche die Verbindung zur „Berliner Straße“ herstellt, an das Gewerbegrundstück angeschlossen (1537). Das Bahnhofsgebäude ist vom Geltungsbereich abgegrenzt und wird nicht überplant. An der schmalsten Stelle ist die Verkehrsfläche 8,50 m breit.

*Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Der Parkplatz ist aus wasser-durchlässigem Material herzustellen.*

Kommentar: Die neugeplanten Parkplätze dienen der Versorgung des Ortszentrums (Gewerbegebiets, Bahnhof, Schule etc.).

### 2.2.4. Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet "Dahme-Heideseen" (LSG) liegt im Norden etwa 10 m vom Geltungsbereich des B-Plans entfernt. Die Grundlage des LSG bildet die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 19], S.454) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl.II/16, [Nr. 17]).

### 2.2.5. Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich eine altlasten- bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG.

### 2.2.6. Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG keine geschützten Bodendenkmale.

## Begründung Vorentwurf

### 2.2.7. Kampfmittel

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich keine Kampfmittel. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 3. Angaben zur Durchführung des Planverfahrens

Die bebauten Flächen der Gewerbeflurstücke 344/15, 344/16, 1120 (ca. 7.715 m<sup>2</sup>) sowie die Zufahrt (ca. 3744 m<sup>2</sup>) Flurstücke 364/2, 1121, 1472, 1471 und 1537 werden den Innenbereich nach §34 BauGB zugordnet. Der bewaldete unbebaute Bereich (ca. 13.059 m<sup>2</sup>) muss dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet werden, ist als Voraussetzung für eine weitere Nutzungs- oder Bauänderung Planrecht zu schaffen. Dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Stellplatz“ ausgewiesen ist, ist im Parallelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltprüfung.

## 4. Ver- und Entsorgung

### Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Rankenheimer Straße an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE angeschlossen. Die Herstellung der Anschlüsse an das bestehende Netz obliegt dem Vorhabenträger.

### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Groß Köris verfügt über ein zentrales Trinkwassernetz. Das Grundstück ist über die Rankenheimer Straße an das Trinkwassernetz angeschlossen. Eine zentrale Abwasserentsorgung besteht in der Gemeinde nicht. Für das geplante Vorhaben ist die Errichtung einer Abwassersammelgrube oder eine Kleinkläranlage vorgesehen. Das anfallende häusliche Abwasser aus den Geschäftsräumen ist über eine abflusslose Sammelgrube abzufahren oder über eine Grundstückskläranlage mit Ablauf zu entsorgen.

### Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße. Die Bereitstellung der Abfallbehälter, des Sperrmülls, der Laubsäcke, der „Weißen Ware“ und der „Gelben Säcke“ ist am jeweiligen Entsorgungstag unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern.

## 5. Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche	24.373 m <sup>2</sup>
Davon:	
Gewerbegebiet	20.629 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	3.744 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplätze	1.564 m <sup>2</sup>