



Begründung zum
Bebauungsplan „Birkenhain“
der Gemeinde Großbeeren im OT Heinersdorf



Stand: 24.10.2024



Inhalt

Teil I – Begründung	5
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3 Ausgangssituation Plangebiet	6
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
3.2 Eigentumsverhältnisse	8
3.3 Siedlungsstruktur und Landschaft.....	8
3.4 Erschließung	9
3.5 Störfallbetriebe	10
3.6 Kampfmittel	10
3.7 Altlasten	10
3.8 Denkmalschutz.....	10
3.9 Immissionen	11
4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	12
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	12
4.2 Flächennutzungsplan.....	13
4.3 Landschaftsplan	13
4.4 Geltendes Planungsrecht.....	14
4.5 Angrenzende Bebauungspläne.....	15
4.6 Natur- und Landschaftsschutzgebiete.....	16
4.7 Sonstige Planungen der Gemeinde Großbeeren.....	16
5 Städtebauliches Konzept	19
5.1 Bebauung / Nutzung	19
5.2 Grün- und Freiraumkonzept.....	21
5.3 Verkehrskonzept	22
5.4 Verkehrsgutachten	23
6 Inhalte des Bebauungsplanes	31
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	31
6.2 Flächen für die soziale Wohnraumförderung	33
6.3 Maß der baulichen Nutzung	33
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	36
6.5 Flächen für den Gemeinbedarf	37
6.6 Gestaltung.....	37
6.7 Erschließung	37
6.8 Ver- und Entsorgung	38
6.9 Öffentliche Grünflächen	39
6.10 Flächen für Wald	39



6.11	Grünordnung	39
6.12	Erneuerbare Energien	42
6.13	Hinweise	43
6.14	Pflanzlisten	44
7	Auswirkungen der Planung	48
7.1	Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft	48
7.2	Auswirkungen auf den Gemeinbedarf	48
7.3	Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt	48
8	Städtebauliche Kenndaten	49
9	Verfahren	49
9.1	Aufstellungsbeschluss	49
9.2	Städtebauliches Konzept	49
10	Rechtsgrundlagen	49
Teil II – Umweltbericht		51
1	Einleitung	51
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	51
1.2	Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	51
1.3	Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	54
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54
2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	54
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	54
2.3	Schutzgut Boden/ Fläche	59
2.4	Schutzgut Wasser	59
2.5	Schutzgut Luft und Klima	60
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	60
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	60
2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ..	60
2.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	60
2.10	Erhebliche Nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen	60
3	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	61
3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	61
4	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	61
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	61
4.2	Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen	62
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
6	Zusätzliche Angaben	63



6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	63
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	63
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	63
6.4	Quellenverzeichnis Umweltbericht	64
Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	6
Abbildung 2:	Geltungsbereich der Bebauungsplan	7
Abbildung 3:	Eigentumsverhältnisse	8
Abbildung 4:	Situation	8
Abbildung 5:	Mahlower Straße und Birkenhainer Ring	9
Abbildung 6:	Verkehrszählung KP Birkenhainer Ring Ost und West sowie dem Anschluss zur L76/B101	9
Abbildung 7:	Bushaltestelle „Birkehain (Heinersdorf) an der Mahlower Straße	10
Abbildung 8:	Straßenverkehrslärm Brandenburg, 2022 – 24 Std (L _{DEN})	11
Abbildung 9:	Straßenverkehrslärm Brandenburg, 2022 – Nacht (L _{Night})	11
Abbildung 10:	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR (Ausschnitt)	12
Abbildung 12:	Landeschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (Ausschnitt)	13
Abbildung 13:	Landschaftsplan der Gemeinde Großbeeren (Ausschnitt)	13
Abbildung 14:	Bebauungsplan Ortsteil Birkehain	14
Abbildung 15:	Güterverkehrszentrum West	15
Abbildung 16:	Güterverkehrszentrum Ost	15
Abbildung 17:	räumliches Leitbild GEP (Ausschnitt)	16
Abbildung 18:	Förderkulisse „Vorranggebiet Wohnen“	17
Abbildung 19:	VEK – Maßnahmenübersicht (Ausschnitt)	18
Abbildung 20:	Städtebauliches Konzept	19
Abbildung 21:	Grün und Freiraumkonzept	21
Abbildung 22:	Verkehrskonzept	22
Abbildung 23:	Knotenpunkt Mahlower Straße/ Planstraße 1 nach RAST'06	24
Abbildung 24:	Verkehrsgutachten: Planfall 1a	27
Abbildung 25:	Verkehrsgutachten: Planfall 1b	27
Abbildung 26:	Verkehrsgutachten: Planfall 2	27
Abbildung 27:	Verkehrsentwicklung der Erschließungsstraßen nach Varianten (Frühspitzenstunde)	28
Abbildung 28:	Verkehrsentwicklung der Erschließungsstraßen nach Varianten (Spätspitzenstunde)	28
Abbildung 29:	Verkehrsgutachten: Frühspitzenstunde	29
Abbildung 30:	Verkehrsgutachten: Spätspitzenstunde	29
Abbildung 31:	Gebäudehöhen im MU 1, MU 2 und WA 4	35
Abbildung 32:	Gebäudehöhen im WA 2 und WA 3	35
Abbildung 33:	Gebäudehöhen im WA 1.1 und WA 1.2	36
Abbildung 34:	Baufelder/ Bezeichnungen der Kartierflächen	55
Abbildung 35:	Aufgelassene Hofstelle	57



Teil I – Begründung

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsteil Birkenhain, 1. Ausfertigung“ aus dem Jahr 1992 entspricht in wesentlichen Kriterien nicht den tatsächlich vorliegenden bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan, u.a. aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der geplanten Erschließungsstruktur nicht geeignet, die im „Wohnungsentwicklungsplan mit integrierter Wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie“ (WEP) aus dem Jahr 2017 dargelegten Ziele der gemeindlichen Entwicklung innerhalb des Gemeindeteils Birkenhain nachhaltig umzusetzen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist zum aktuellen Zeitpunkt auch deshalb erforderlich, da ein wesentlicher Teil der Flächen in Birkenhain vom Grundstückseigentümer, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), veräußert werden soll. Aufgrund der zurzeit bestehenden Planungssituation würde die Gemeinde ohne die Neuaufstellung über keine realisierbaren Handlungsoptionen verfügen, eine nachhaltige und städtebaulich erforderliche Entwicklung im Sinne des WEP an diesem Standort gewährleisten zu können.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Birkenhain beschlossen. Gemäß dem Planungsbedarf und des planungsimmanenten Gebotes der Konfliktbewältigung wird der Geltungsbereich um bisherige Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB sowie um Verkehrsflächen der K 7241 erweitert.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Schichten der Bevölkerung, insbesondere für untere und mittlere Einkommen. Zudem soll die Bestandsbebauung erhalten werden. Neben einer geordneten Entwicklung wird zudem eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets angestrebt.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO, Dörflichen Wohngebieten gem. § 5a BauNVO und Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sowohl die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau als auch von Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen ermöglichen.

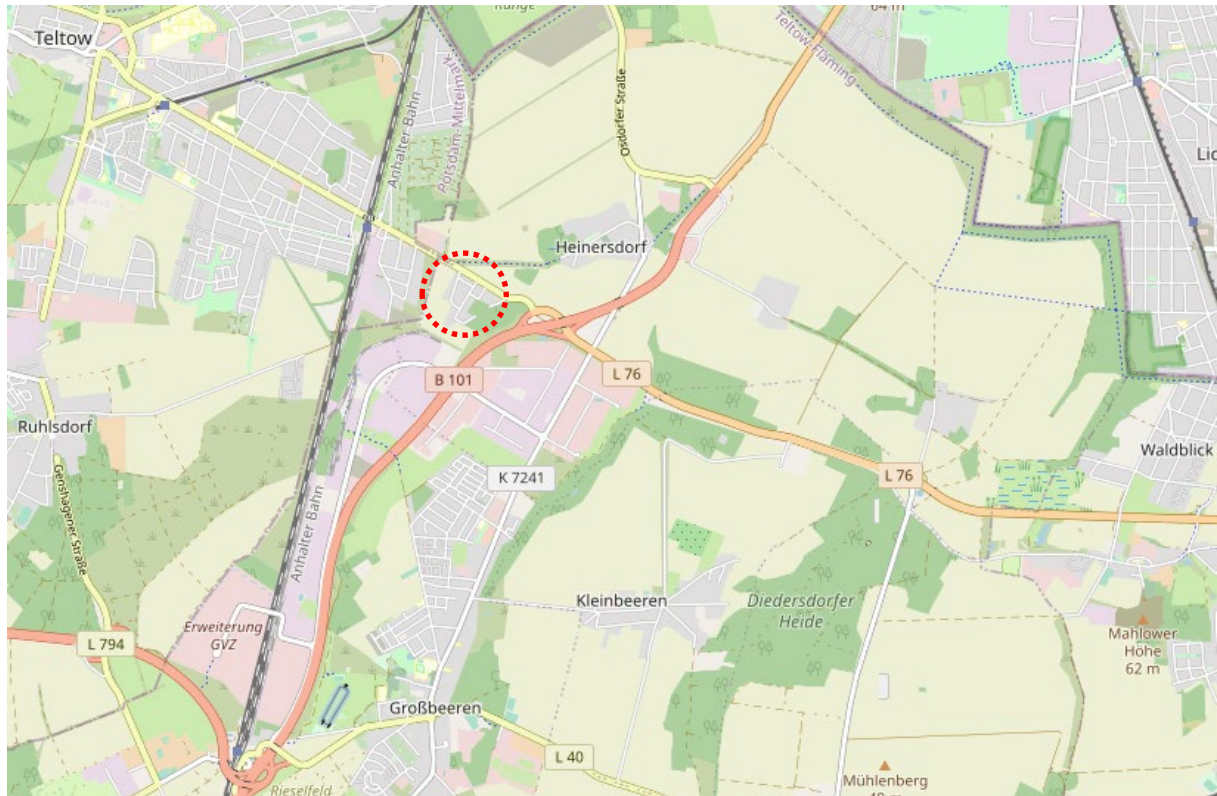
Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen für Wald sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Anlage und Vernetzung von Grün- und Freiflächen, wie z.B. mit dem direkt südlich befindlichen „Landschaftspark Birkenhain-Süd“, soll neben der Schaffung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch ein bauliches „zusammenwachsen“ mit der westlich angrenzenden Stadt Teltow unterbunden werden.

3 Ausgangssituation Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heinersdorf, im bewohnten Gemeindeteil Birkenhain und umfasst ca. 22,5 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap

Das Plangebiet wird im Norden tlw. durch die Gemeindegrenze zur Stadt Teltow und die Mitte der Kreisstraße K 7241, im Osten durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Güterverkehrszentrum West“, im Süden durch die nördliche Grenze des „Landschaftsparks Birkenhains“, die in Richtung Westen geradlinig (entlang der bestehenden Flurstücksgrenzen) bis zur westlichen Gemeindegrenze zur Stadt Teltow verlängert und im Westen durch die Gemeindegrenze zur Stadt Teltow begrenzt. Das Plangebiet umfasst damit folgende Flurstücke ganz bzw. teilweise:



Gemarkung Osdorf, Flur 1:

2/3, 3/3, 3/5, 4/2, 4/4, 5/2, 6/1, 6/2, 7/2, 8/1, 9 (tlw.), 10/1, 13/2, 15/2, 17, 18, 19, 20/2, 20/3, 21, 25, 27/2, 28/1, 28/2, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33/2, 35, 36, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49/1, 49/2, 50, 98, 294, 295, 319, 378, 379, 392, 396, 397, 398, 399, 345, 401, 405, 404, 406, 407, 408, 424, 427, 428, 431, 432, 433, 434, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 448, 449, 450, 451 (tlw.), 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 466, 467, 497, 498, 500, 501, 502, 506, 507, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 530, 531, 532, 534, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551.

Gemarkung Osdorf, Flur 2:

172 (tlw.), 103 (tlw.)

Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Großbeeren

3.2 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der unbebauten Grundstücke befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Straßenverkehrsflächen gehören zum Großteil der Gemeinde Großbeeren, der Eichenweg ist eine Privatstraße. Die sonstigen Bereiche des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse



Quelle: Gemeinde Großbeeren

3.3 Siedlungsstruktur und Landschaft

Die Siedlungsstruktur Birkenhains ist durch eine kleinteilige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern im Südwesten und durch eine großmaßstäbliche Bebauung entlang der Kreisstraße K 7241 im Nordosten geprägt.

Im Osten wird das Plangebiet von einem Waldgebiet abgeschlossen. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Wiesenlandschaft.

Südlich grenzt der „Landschaftspark Birkenhain Süd“ an. Direkt an Birkenhain grenzen Wiesenflächen an, die in großen Teilen mit Obstgehölzen bestanden sind. Südlich davon befinden sich dichte Gehölzpflanzungen.

Abbildung 4: Situation



Quelle: Plan und Praxis GbR

3.4 Erschließung

3.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K 7241 / Mahlower Straße erschlossen. In die Verlängerung der K 7241 ist das Plangebiet mit dem Zentrum Großbeeren, dem Flughafen BER und der Bundeshauptstadt Berlin verbunden. Die innere Erschließung erfolgt über den Birkehainer Ring.

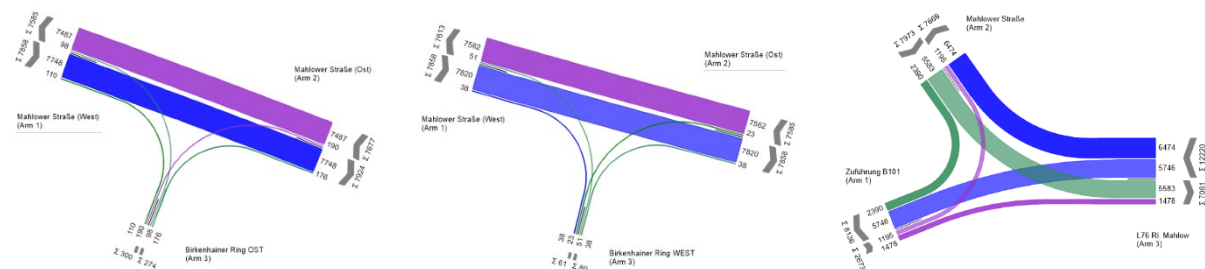
Abbildung 5: Mahlower Straße und Birkehainer Ring



Quelle: Plan und Praxis GbR

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten¹ erstellt. Im Rahmen der Situationsanalyse wurde eine Verkehrszählung auf der Mahlower Straße (K 7241) durchgeführt. Das Verkehrsaufkommen wurde an den Knotenpunkten Mahlower Straße / Birkehainer Ring (Ost und West) sowie dem Anschluss zur L76/B101 mittels Videotechnik erfasst. Die Mahlower Straße ist als übergeordnete Verbindung mit ca. 15.500 Kfz/24h stark belastet. Die beiden bestehenden Anschlüsse nach Birkehain sind untergeordnet, wobei der östliche Birkehainer Ring mit knapp 600 Kfz/24h die größere Erschließungsfunktion aufweist.

Abbildung 6: Verkehrszählung KP Birkehainer Ring Ost und West sowie dem Anschluss zur L76/B101



Quelle: Schlotthauer & Wauer

¹ „Gemeinde Großbeeren, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Birkehain“ im Ortsteil Heinersdorf“, Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 31.07.2024

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Angrenzend an das Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Birkehain (Heinersdorf)“. Von hier verkehren die Buslinien 600 und die Buslinie 704 der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming. Zum „Regionalbahnhof Teltow“ beträgt die Entfernung ca. 1 km und zum „S-Bahnhof Teltow Stadt“ ca. 2,8 km.

Abbildung 7: Bushaltestelle „Birkehain (Heinersdorf) an der Mahlower Straße



Quelle: Plan und Praxis GbR

3.5 Störfallbetriebe

Sind nicht bekannt, werden aber ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 Kampfmittel

Sind nicht bekannt, werden aber ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.7 Altlasten

Sind nicht bekannt, werden aber ggf. werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.8 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Das nächste Bodendenkmal befinden sich ca. 500 m Luftlinie entfernt im Ortsteil Heinersdorf mit der Bezeichnung Dorfkern Mittelalter und Dorfkern Neuzeit und der Nummer 130146.

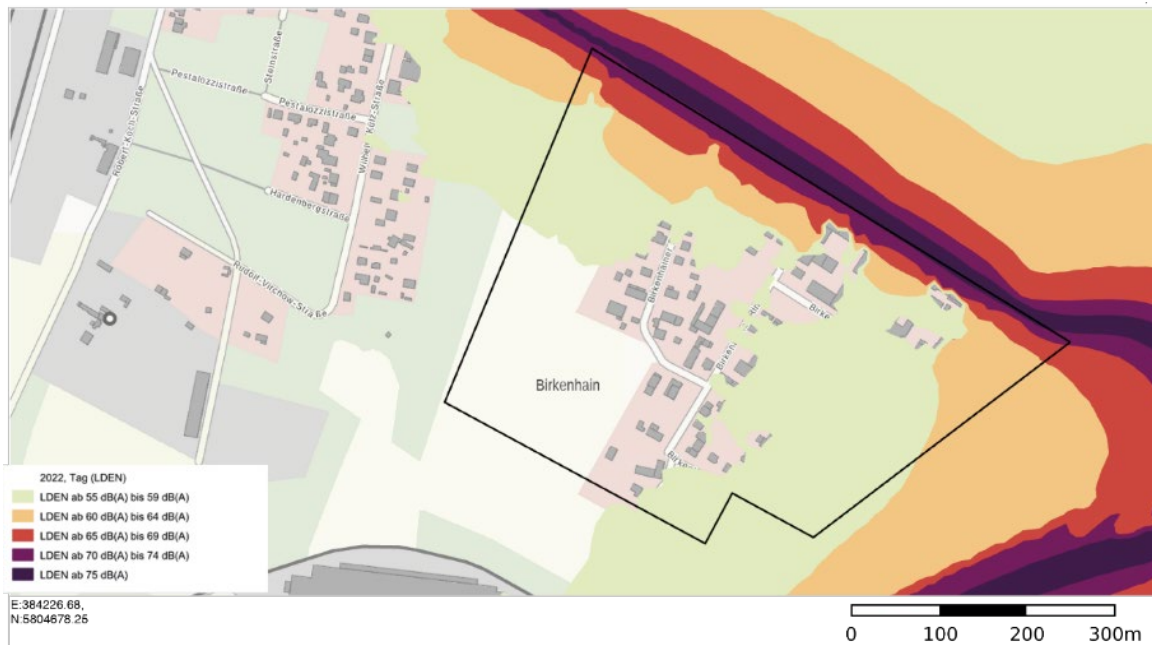
3.9 Immissionen

3.9.1 Schall

Gemäß des Geoportal Brandenburgs (GDI-BB) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm ausgehend von der nördlich angrenzenden Kreisstraße K 7241 / Mahlower Straße sowie der östlich angrenzenden Bundesstraße B 101 vorbelastet.

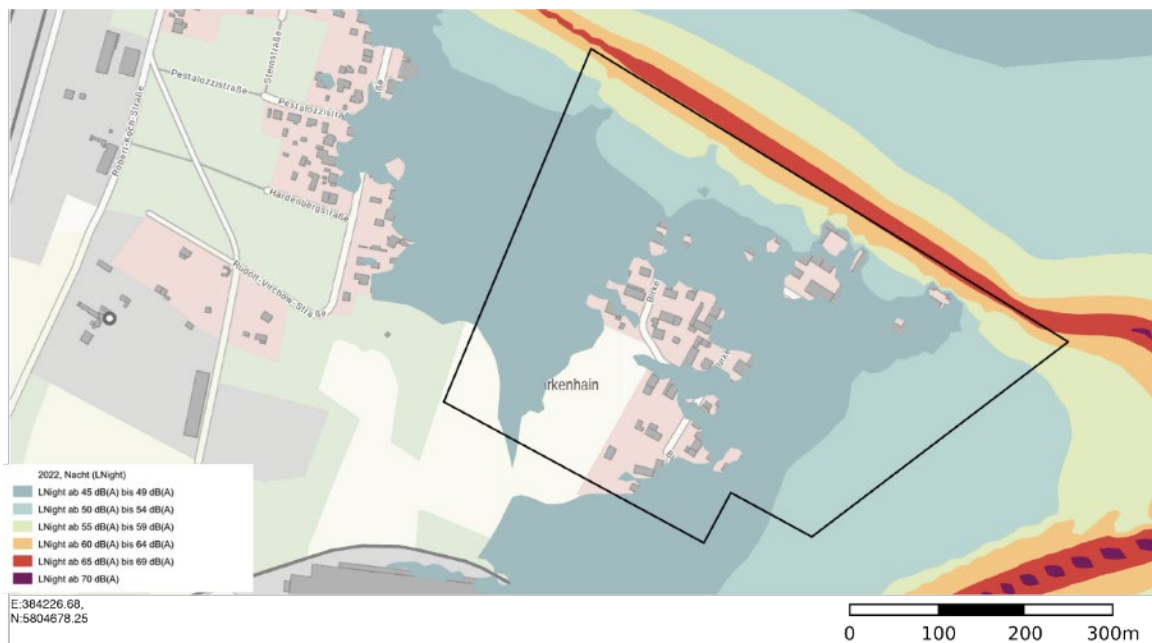
Im Geoportal existieren Karten mit Angaben zu den Straßenverkehrslärmpegeln über 24 Stunden L_{DEN} (Level Day-Evening-Night) und in der Nacht L_{Night} . Dem 24 Stunden-Lärmindex zufolge sind vor allem die nördlichen und östlichen Teile des Plangebietes von Schallimmissionen zwischen 55 – 69dB(A) betroffen. In der Nacht werden Teile des Plangebiets von Schallimmissionen zwischen 45 - 59 dB(A) beeinträchtigt.

Abbildung 8: Straßenverkehrslärm Brandenburg, 2022 – 24 Std (L_{DEN})



Quelle: Geoportal Brandenburg

Abbildung 9: Straßenverkehrslärm Brandenburg, 2022 – Nacht (L_{Night})



Quelle: Geoportal Brandenburg

4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

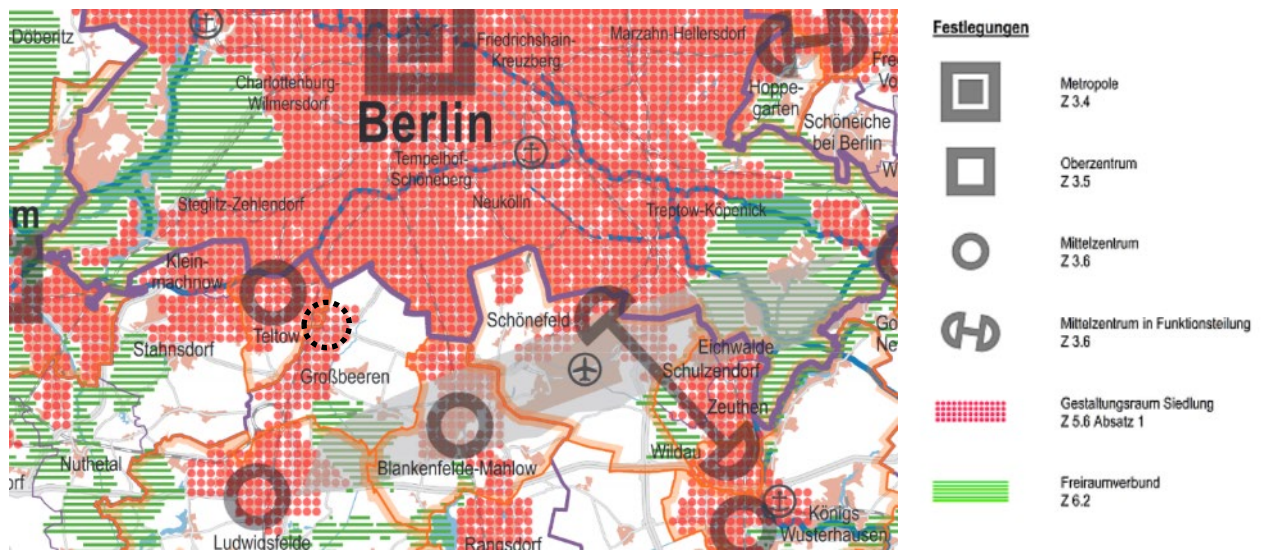
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Gemäß Festlegungskarte befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung und damit innerhalb des Bereichs, der im Berliner Umland den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bildet. Das Plangebiet ist nicht Teil des Freiraumverbunds und ist nicht als Risikobereich Hochwasser gekennzeichnet.

Der LEP HR empfiehlt abhängig von der Lage im Umland von Berlin unterschiedliche Baudichten. Mit dieser Empfehlung soll Wohnraum konzentriert werden, um eine infrastrukturentwickelnde Entwicklung der Metropole zu erreichen. Die Gemeinde Großbeeren ist Teil der sogenannten Achse I im Berliner Umland. Für eine Achsengemeinde im Berliner Umland empfiehlt der LEP HR eine Baudichte von ca. 40 Wohneinheiten pro Hektar.

Abbildung 10: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg

4.1.2 Regionalplanung Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist seit dem 02.05.2019 unwirksam. Der neue Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich in Aufstellung. Am 18.11.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bestand bis zum 09.06.2022. Derzeit finden die Erfassung, Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen statt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans trifft der Regionalplan keine Festsetzung. Die Festlegung des Bereichs als Teil des Gestaltungsraums Siedlung wird nachrichtlich aus dem LEP HR übernommen.

In dem am 23.12.2020 in Kraft getretenen sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird die Gemeinde Großbeeren als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Als grundfunktionaler Schwerpunkt ist die Gemeinde ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde am 06.06.2024 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die im Plan enthaltenen Festsetzungen von Windenergievorranggebieten berühren den Planungsraum nicht.

Damit ist der geplante Bebauungsplan mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

4.1.3 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming ist die vorhandene Siedlung Birkenhain für den „Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer“ gekennzeichnet. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als geplantes Gebiet zur Siedlungsentwicklung und als Fläche mit hoher Grundwasserneubildung markiert.

Östlich des Plangebietes, zwischen Birkenhain und die Bundesstraße B 101 ist eine Kalt- und Frischluftbahn dargestellt. Der im östlichen Teil des Plangebietes vorhandene Laubwald ist laut der Landschaftsrahmenplan zu erhalten und aufzuwerten.

Abbildung 11: Landesschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (Ausschnitt)



Quelle: Landkreis Teltow-Fläming

4.2 Flächennutzungsplan

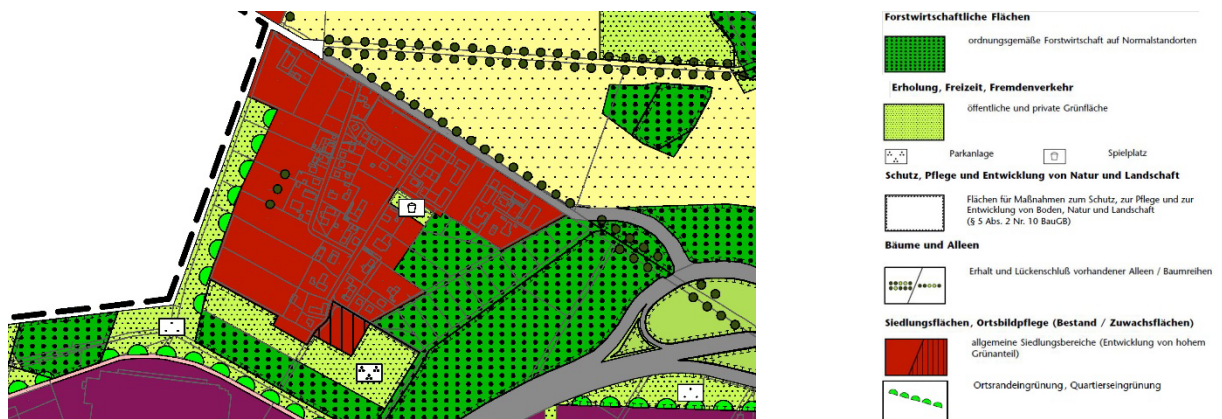
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbeeren befindet sich in der Aufstellung.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großbeeren wurde im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan bearbeitet. Im Jahr 2015 erfolgte eine erste Fortschreibung. Diese 1. Fortschreibung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming am 28.05.2015 genehmigt.

Im Landschaftsplan / Entwicklungskonzept sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu großen Teilen als allgemeine Siedlungsbereiche (Bestand / Zuwachsflächen) dargestellt. Die im Südosten gelegenen Waldflächen sind als forstwirtschaftliche Flächen (ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf Normalstandorten) dargestellt. Ein Streifen im Westen des Gebiets ist als öffentliche und private Grünfläche (sonstige Grünfläche) dargestellt, an deren Grenze zum Siedlungsbereich eine Ortsrand- bzw. Quartierseingrünung vorgesehen ist.

Abbildung 12: Landschaftsplan der Gemeinde Großbeeren (Ausschnitt)



Quelle: Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

4.4 Geltendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsteil Birkenhain 1. Ausfertigung“ wurde am 06.10.1992 von der Verwaltungsbehörde genehmigt und trat am 27.10.1992 in Kraft.

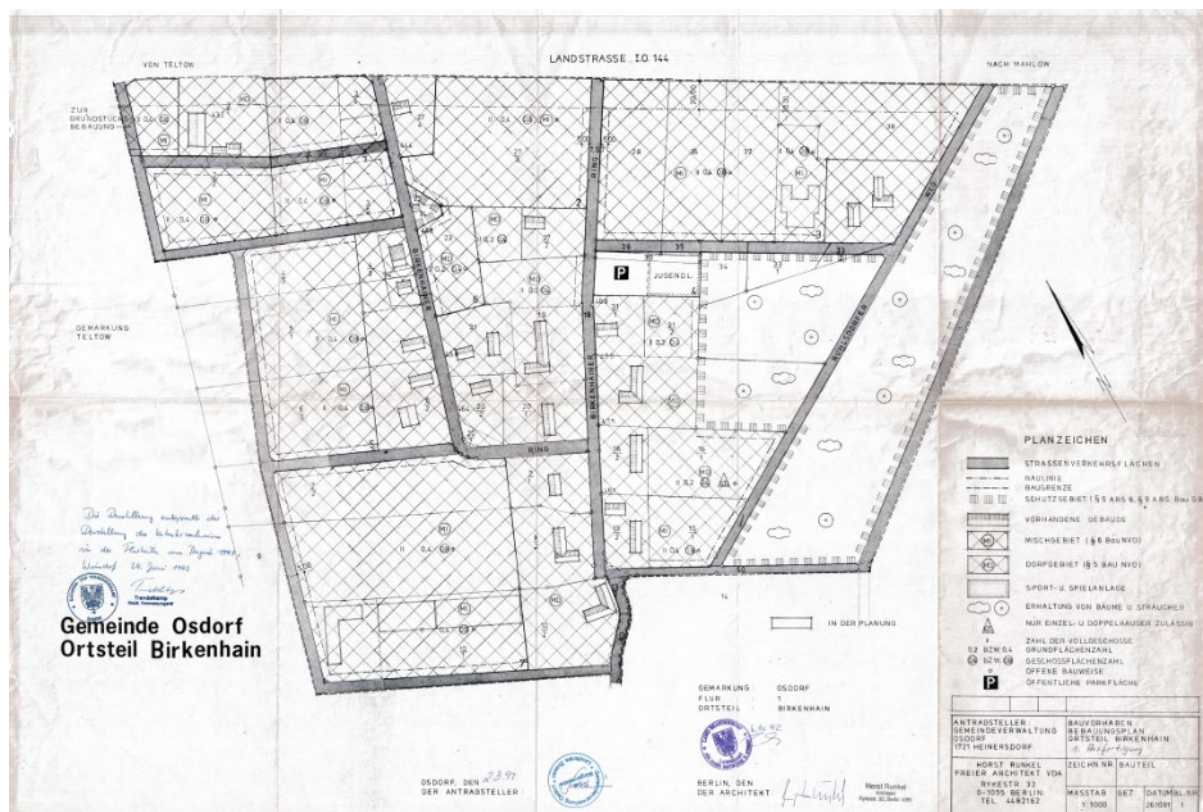
Die 1992 bebauten Gebiete sind als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, die für eine neue Bebauung vorgesehenen Gebiete als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Für die Dorfgebiete sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt, für die Mischgebiete eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

Die Waldflächen im Osten des Plangebietes sind als Schutzgebiet festgesetzt.

Ca. 6 ha. der festgesetzten Mischgebietsflächen sind noch nicht bebaut. Bei einer GFZ von 0,8 sind innerhalb dieser Flächen ca. 48.000 m² Geschossfläche (GF) planungsrechtlich zulässig. In einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sollen Wohnen und das Wohnen nicht störender Gewerbebetriebe in etwa gleich großen Teilen angesiedelt werden. Damit kann von ca. 24.000 m² GF für Wohnnutzungen und ca. 24.000 m² GF für Gewerbenutzungen ausgegangen werden.

Zudem ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Vielzahl an Verkehrsflächen, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hergestellt wurden.

Abbildung 13: Bebauungsplan Ortsteil Birkenhain



Quelle: Gemeinde Großbeeren

4.5 Angrenzende Bebauungspläne

4.5.1 Bebauungsplan Güterverkehrszentrum West

Südlich des Bebauungsplans Birkenhain grenzt der Bebauungsplan „Güterverkehrszentrum West“ (in Kraft getreten am 17.12.1997) an. Hier werden vor allem eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind u.a. produzierendes Gewerbe und Einzelhandelnutzungen nicht zulässig. Die zulässigen Emissionen von Gewerbelärm werden durch textliche Festsetzungen begrenzt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferfläche nach Birkenhain“ festgesetzt. Hier ist die Aufschüttung einer „Hügellandschaft“ mit überschüssigem Boden aus dem Plangebiet einer maximalen Höhe von 3 Metern zulässig.

Östlich von Birkenhain sollen als Kompensationsmaßnahmen Baum- und Heckenstrukturen sowie Sandtrockenrasen entwickelt werden.

4.5.2 Bebauungsplan Güterverkehrszentrum Ost, 2. Änderung

Südöstlich von Birkenhain grenzt der Bebauungsplan „Güterverkehrszentrum Ost, 2. Änderung“ (in Kraft getreten am 18.07.2003) an. Auch hier werden eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Vor allem sind Transportbetriebe aller Art zulässig. Auch im Bebauungsplan Güterverkehrszentrum Ost werden die zulässigen Gewerbelärmemissionen eingeschränkt.

Abbildung 14: Güterverkehrszentrum West



Abbildung 15: Güterverkehrszentrum Ost



Quelle: Geoportal Großbeeren

4.6 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Nördlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerer Graben“. Beim nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um den Genshagener Busch (EU-Kennzahl DE 3645-302), welches südlich der Gemeinde Großbeeren angrenzt und somit ca. 4 km entfernt ist. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist die „Glasowbachniederung“, welche südlich von Blankenfelde-Mahlow liegt und damit ca. 9 km entfernt liegt.

Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete wird nicht ausgegangen. Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie § 24 NAGBNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.7 Sonstige Planungen der Gemeinde Großbeeren

4.7.1 Gemeindeentwicklungsplan (GEP)

Der Gemeindeentwicklungsplan Großbeeren 2020 (GEP) wurde 2011 als informelles Planwerk erarbeitet und am 28.04.2011 in der Gemeindevertretung vorgestellt und beschlossen. Im Rahmen eines räumlichen Leitbilds wurden Konzepte zur Entwicklung von Siedlungs-, Landschafts-, Gewerbe- und Infrastruktur sowie zum Thema Freizeit, Kultur und Sport entworfen.

Die zukünftige Wohnraumversorgung bevorzugt eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Wohnqualität der Gemeinde soll erhalten bleiben und durch Wohnangebote in unterschiedlicher Größe und Qualität aufgewertet werden. Neue Wohnformen, wie z.B. Mietwohnungsbau in Form von kleinteiligen Geschossbauten und Modellvorhaben unter anderen zu den Themen „Mehrgenerationen Wohnen“, „Nachhaltiges Bauen“, „Kostengünstiger Wohnraum“ und „Wohnen auf dem Lande“ (Stadt villen und Reihenhäuser) werden empfohlen. Der Ortsteil Heinersdorf, in dem sich Birkenhain befindet, wird als Standort für „Wohnen auf dem Lande“ ausgewiesen.

In dem GEP wird die Vermeidung eines baulichen Zusammenwachsens am Siedlungsrand der Stadt Teltow und Birkenhain durch die Einhaltung eines Grünstreifens als Entwicklungsziel definiert und die Gestaltung des Ortseingangs wird als Schlüsselprojekt benannt.

Abbildung 16: räumliches Leitbild GEP (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinde Großbeeren

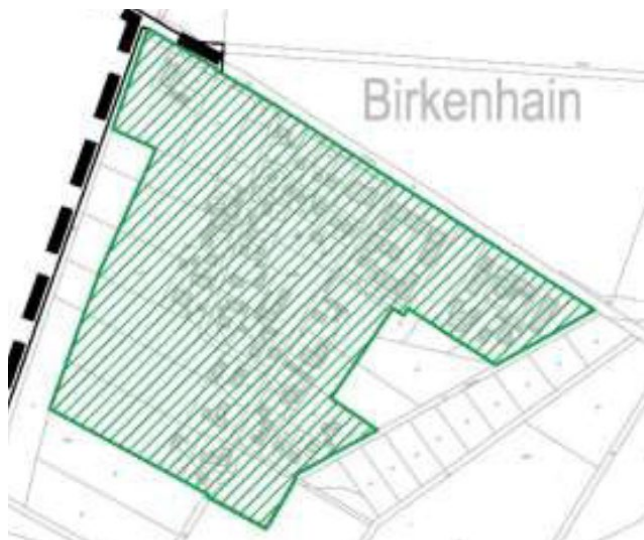
4.7.2 Wohnentwicklungsplan mit integrierter Wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie (WEP)

Die Gemeinde Großbeeren hat 2016-2017 einen Wohnungsentwicklungsplan mit integrierter Wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie (WEP) erarbeiten lassen und am 29.06.2017 durch die Gemeindevertretung kommunalpolitisch beschlossen. Das übergeordnete Ziel ist es, geeignetem Wohnraum für alle Generationen, insbesondere für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in allen Einkommensbereichen bereit zu stellen.

Birkenhain ist eines der wenigen Gebiete in der Gemeinde, in der ein Wohnbauflächenpotenzial mit geltendem Planungsrecht vorhanden ist. Die gute ÖPNV-Anbindung (Bus und Regionalbahnhof) wird als positiv für die Entwicklung bewertet, die fehlende soziale Infrastruktur (keine Kita oder Schule) als negativ. Als Ziele für den Wohnungsbaupotenzialbereich Birkenhain werden die Schaffung von Wohnraum und Baugrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum sowie Mietwohnungsbau gesetzt. Insgesamt sieht der WEP ein Potenzial von ca. 70 planungsrechtlich gesicherten Wohneinheiten (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser). In Birkenhain Süd, wo momentan kein Baurecht besteht, sieht der WEP ein zusätzliches Potenzial von ca. 4 bis 8 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser).

Um Wohnraumförderung in Anspruch nehmen zu können, weist der WEP Fördergebietskulissen aus. Im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg werden mit „Vorranggebieten Wohnen“ und „Konsolidierungsgebieten“ zwei unterschiedliche Förderkulissen definiert. In dem WEP wird ein Bereich in Birkenhain als „Vorranggebiet Wohnen“ ausgewiesen. Damit können mehrere Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Für das „Vorranggebiet Wohnen Birkenhain“ werden sowohl die Schaffung von neuem Wohnraum als auch die Instandhaltung und energetische Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes als Ziel gesetzt. Der WEP sieht Förderpotenziale unter Anderen bei dem Mietwohnungsneubau und dem Neubau von Eigenheimen.

Abbildung 17: Förderkulisse „Vorranggebiet Wohnen“



Quelle: Gemeinde Großbeeren

4.7.3 Verkehrsentwicklungskonzept (VEK)

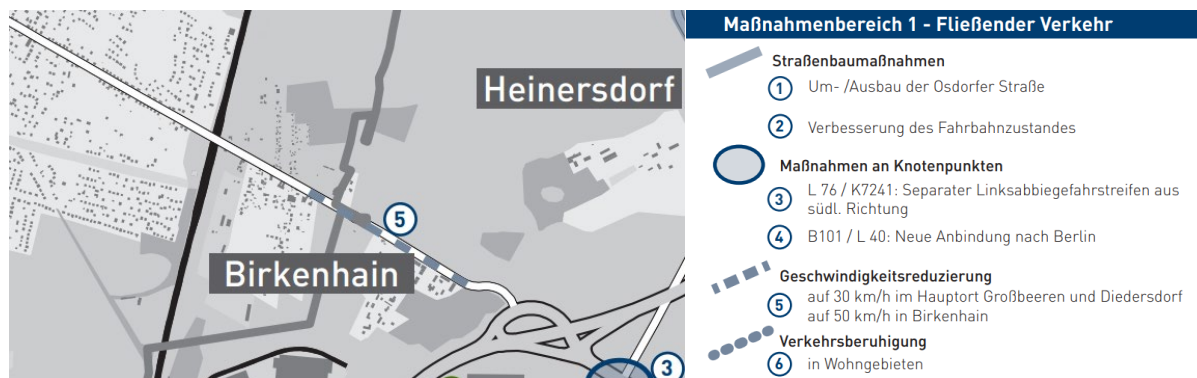
Am 24.06.2021 wurde das Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) für die Gemeinde Großbeeren beschlossen. Das VEK soll die Grundlage für die verkehrliche Entwicklung in der Gemeinde für die kommenden 5 bis 10 Jahre bilden.

Die Bestandsanalyse ergab den gesundheitsgefährdenden Lärmpegel entlang der Mahlower Straße und die fehlende Fuß- und Radverbindung zwischen Birkehain und Regionalbahnhof Teltow als die dringendsten Probleme für den bewohnten Gemeindeteil Birkehain.

Um die Lärmbelastung für die Bewohner zu vermindern, wird eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 50 auf einer Teilstrecke der Mahlower Straße vorgeschlagen. Diese Maßnahme wurde schon im Lärmaktionsplan 2018 empfohlen. Diese Maßnahme wurde im Jahr 2020 umgesetzt.

Da sich der Regionalbahnhof Teltow in der benachbarten Stadt Teltow befindet, kann die Verbindung Großbeeren - Birkehain - Bahnhof Teltow für Rad- und Fußverkehre nur Gemeindeübergreifend aufgewertet werden.

Abbildung 18: VEK – Maßnahmenübersicht (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinde Großbeeren

4.7.4 Integriertes Sportentwicklungskonzept

Das integrierte Sportentwicklungskonzept der Gemeinde Großbeeren wurde am 31.03.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen und soll als Leitlinie weitere Entwicklungen zu einer sport-, bewegungs- und gesundheitsorientierten Gemeinde aufzeigen. Für Birkehain wird die Schaffung von zeitgemäßen und öffentlich zugänglichen Freizeitsportangeboten, ohne Angliederung an Vereine oder Gemeinbedarfseinrichtungen, angestrebt. Die Sportmöglichkeiten sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

4.7.5 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan 2018 (3. Runde) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.11.2019 beschlossen und dient dazu Lärmschwerpunkte zu erkennen, bzgl. der Lärmthematik zu sensibilisieren und durch Maßnahmen die Anzahl Lärmbetroffener möglichst zu reduzieren. Die Mahlower Straße wurde als ein Hauptlärm Brennpunkt identifiziert.

Gemäß dem Lärmaktionsplan kann die Ausweitung von Tempo 30 Abschnitten dabei in starkem Maße zur Erhöhung der Wohnqualität an den betroffenen Straßenabschnitten beitragen.

Die Fortschreibung der Lärmaktionsplanung in der 4. Runde für das Jahr 2024 befindet sich im Verfahren.

5 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurden alternative städtebauliche Lösungen untersucht und ein städtebauliches Konzept entwickelt. Das städtebauliche Konzept wurde am 20.06.2022 dem Ortsbeirat Heinersdorf vorgestellt. Die Hinweise und Anregungen des Ortsbeirats wurden geprüft und Vorschläge zu den Anpassungen am 05.09.2022 von dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen, Umwelt und Flughafen bestätigt. Das entsprechend angepasste städtebauliche Konzept wurde am 29.09.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Aus diesem städtebaulichen Konzept sollen entsprechend der Vorentwurf und der Entwurf des Bebauungsplans hergeleitet werden. Aufgrund von Anregungen oder Hinweisen im laufenden Verfahren kann von dem Konzept abgewichen werden.

5.1 Bebauung / Nutzung

Das neue Wohngebiet wird in drei größere Quartiere gegliedert. Entlang der K 7241 / Mahlower Straße ist ein urban gemischtes Gebiet mit Geschosswohnungsbau, Büros und Dienstleistern vorgesehen. Direkt an der Straße schützt eine lärmrobuste Bebauung das dahinterliegende Wohngebiet. Im lärmgeschützten Teil des Quartiers ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Stadtvillen und einer Kita geplant. Die Kita ist verkehrlich gut erschlossen, hat einen direkten Zugang zu den öffentlichen Grünflächen und soll für ca. 60 Betreuungsplätze ausgelegt sein.

In den zwei Quartieren südlich davon sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppengeplant. Entlang der öffentlichen Grünfläche im Westen sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Doppelhäuser bilden den Übergang zu der vorhandenen Siedlung.

Auf dem Flurstück 467 zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem vorhandenen Gewerbebetrieb an der K 7241 / Mahlower Straße wird ein weiteres urban gemischtes Gebiet geplant. Dahinter schließt eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau mit einer rückwertigen Erschließung über den Birkenhainer Ring an.

Auf dem Flurstück 502 im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs werden freistehende Einfamilienhäuser um einen Wohnhof gruppiert.

Abbildung 19: Städtebauliches Konzept



Quelle: Plan und Praxis GbR



In dem städtebaulichen Konzept werden ca. 200 zusätzliche Wohneinheiten dargestellt. Dies entspricht ca. 40 WE/ha gem. des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Orientierungswert für Siedlungsentwicklung.

5.2 Grün- und Freiraumkonzept

Um ein zusammenwachsen mit der Stadt Teltow zu verhindern und einen grünen Ortsrand zu schaffen, wird eine öffentliche Grünfläche mit unterschiedlichen Breiten entlang der Gemeindegrenze im Westen geplant. Somit entstehen drei Teilflächen, die alle eine ausreichende Größe haben, um Platz für Spielplätze, kleine individuelle Sportanlagen und weitere Freizeiteinrichtungen zu bieten. Die drei Teilflächen können mit unterschiedlicher Prägung gestaltet werden.

Zwei weitere Grünflächen sind an der Grenze zwischen die bestehende und die neu geplante Bebauung platziert. Auf der mittleren davon befinden sich eine vorhandene Baumgruppe. Die südliche Grünfläche liegt an der vorhandenen Verkehrsfläche Birkenhainer Ring und ist somit gut erreichbar, sowohl von der vorhandenen Siedlung als auch von den neu geplanten Wohnbereichen. Diese Grünfläche kann eine wichtige Rolle als Begegnungsstätte für alte und neue Bewohner spielen.

Abbildung 20: Grün und Freiraumkonzept



Quelle: Plan und Praxis GbR

Im Osten wird die Siedlung von den vorhandenen Waldflächen abgeschlossen.

Die Bäume entlang der Hauptstraßen und die durchgrüneten Quartiere schaffen ein gutes Mikroklima und eine hohe Klimaresilienz.

Für das westliche, neu geplante Wohngebiet beträgt der Grünanteil ca. 20 %.

5.3 Verkehrskonzept

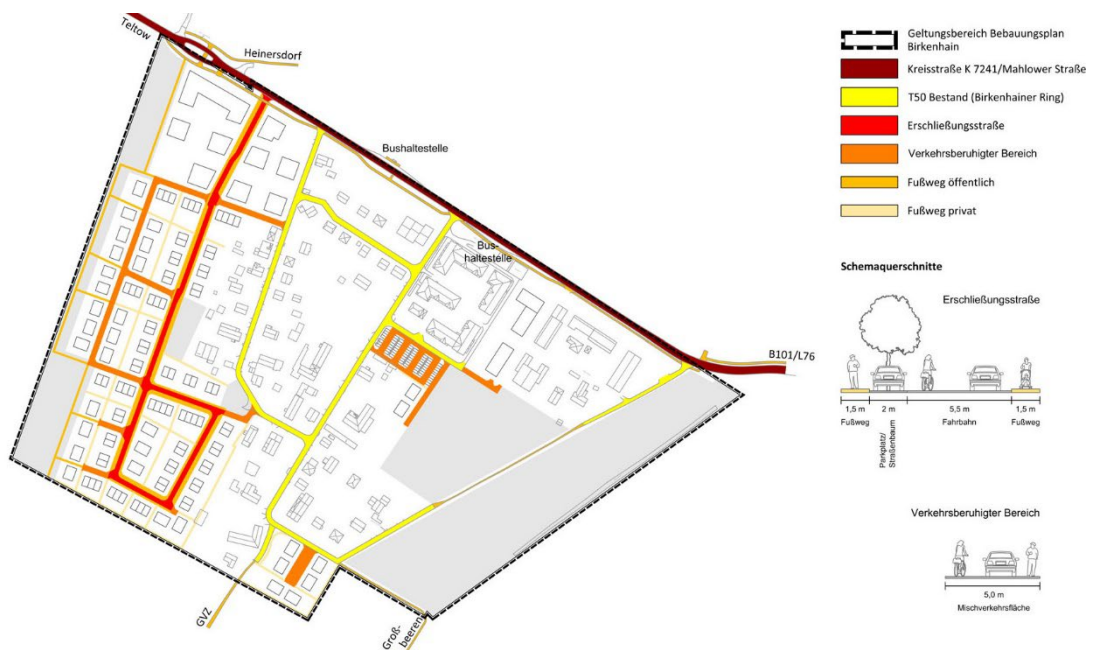
Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über ein Straßennetz mit Anbindungen sowohl an den Birkehainer Ring als auch an die K 7241 / Mahlower Straße. So wird ein geringerer Teil des Verkehrs durch die vorhandene Siedlung geführt. Die Anbindung mit der K 7241 / Mahlower Straße befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Großbeeren innerhalb des Landkreises Teltow-Fläming.

Eine Haupteerschließungsstraße verläuft durch den dichten bebauten östlichen Teil des Quartiers. Hier ist eine 5,50 m breite Fahrbahn mit Parkplätzen und Baumpflanzungen vorgesehen.

Die mit vor allem freistehenden Einfamilienhäusern bebaute westlichen und südlichen Teilflächen werden mittels einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche erschlossen. Hier teilen sich Autos, Fahrräder und Fußgänger die Verkehrsfläche.

Ein Netz aus Fußwegen verbindet das Wohngebiet mit der neuen öffentlichen Grünfläche im Westen, dem Landschaftspark Birkehain im Süden und weiteren vorhandenen Freiräumen in der Umgebung.

Abbildung 21: Verkehrskonzept



Quelle: Plan und Praxis GbR

Das Flurstück 467 an der K 7241 / Mahlower Straße wird von dem verlängerten Birkehainer Ring im Süden erschlossen. Von hier aus können auch die vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen östlich davon (Flurstück 38/4) erschlossen werden. Um die Parkplatzsituation in Birkehain zu entschärfen, wird in diesem Bereich zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz geplant.



5.4 Verkehrsgutachten

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten² erstellt (siehe auch Kapitel 3.4.1 Erschließung / Motorisierter Individualverkehr (MIV)). Im Gutachten wurden die Annahmen des städtebaulichen Konzepts zu Grunde gelegt. Zudem wurden die räumliche Verteilung des Verkehrs und die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Knotenpunkte an der Mahlower Straße für verschiedene Planfälle untersucht. Das Gutachten untersucht die Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung aller Belange zur Verkehrssicherheit, zur Befahrbarkeit und zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes.

5.4.1 Verkehrliche Prüfung des städtebaulichen Konzepts

Die Planungen zur grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung des Quartiers, zu Straßenquerschnitten und zur Straßenraumbreite, zu den erforderlichen Verbindungen für Geh- und Radwege und zum Anschlussknoten Planstraße 1 / Mahlower Straße wurden vom Gutachter überprüft. Der Birkenhainer Ring wurde im Bestand festgesetzt.

Netzstruktur

Die Haupterschließung der vorhandenen Siedlung erfolgt über der Birkenhainer Ring und die des neuen Wohngebietes über die Planstraße 1. Das Verkehrsgutachten sieht mindestens eine permanent nutzbare Querverbindung für den Kfz-Verkehr zwischen dem Birkenhainer Ring und der Planstraße 1 vor. Aufgrund der Konzentration der neuen Wohnraumpotentiale im südlichen Plangebiet empfiehlt der Gutachter mindestens die Erschließung über die südliche Querverbindung (siehe Vorzugsvariante 1b des Verkehrsgutachtens). Eine solche Verbindung wird vom Gutachter empfohlen, um im Falle einer Havarie, einer geplanten Baustelle oder eines defekten (Schwerverkehrs-) Fahrzeugs im Plangebiet oder im Bestandsgebiet die Erreichbarkeit sicherzustellen.

Gemäß Gutachten ist die verkehrliche Wirkung einer Querverbindung im Süden (Planstraße 6) wesentlich größer als im Norden (Planstraße 2). Für die Bewohner im Süden des neuen Wohngebietes ergibt sich insbesondere für die Fahrbeziehung von und nach Osten über den bestehenden Birkenhainer Ring eine weitere Möglichkeit, die Mahlower Straße zu erreichen. Für die Bewohner des Bestandsgebiets mit Fahrtziel Richtung Westen besteht eine neue Möglichkeit die Mahlower Straße über die Planstraße 1, die einen höheren Ausbaustandard als der Birkenhainer Ring hat, zu erreichen. Im Gegensatz dazu bietet eine Querverbindung im Norden weniger Vorteile.

Als Minimalvariante wird eine südliche Querverbindung (Planstraße 6) für alle Fahrzeugarten vorgesehen.

Um auf mögliche Verkehrsstörungen durch Havarien etc. schnell reagieren zu können, soll zudem die nördliche Querverbindung, welche baulich (z.B. durch Poller) gesperrt ist, aber im Bedarfsfall durch Kräfte der Polizei, der Feuerwehr oder durch Verkehrssicherungsunternehmen unverzüglich geöffnet werden kann, planungsrechtlich gesichert werden. Die nördliche Querverbindung ist so herzustellen, dass diese durch Rettungskräfte im Notfall benutzbar wäre. Die Verkehrsfläche wird teilweise mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh-, Radfahr- und Rettungsweg“ (Planstraße 2) festgelegt und ist demnach im östlichen Verlauf auch nur für diese Nutzungsgruppen freigegeben und nicht für den allgemeinen Fahrzeugverkehr.

Anschlussknoten Mahlower Straße / Planstraße 1

Im Gutachten wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen die Planstraße 1 richtlinienkonform an die Mahlower Straße angeschlossen werden kann. Der Knotenpunkt muss sich komplett innerhalb der Grenzen der Gemarkung der Gemeinde Großbeeren befinden.

Im Bestand verläuft die Mahlower Straße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Großbeeren / Birkenhain. Für eine Außerortslage gilt die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL

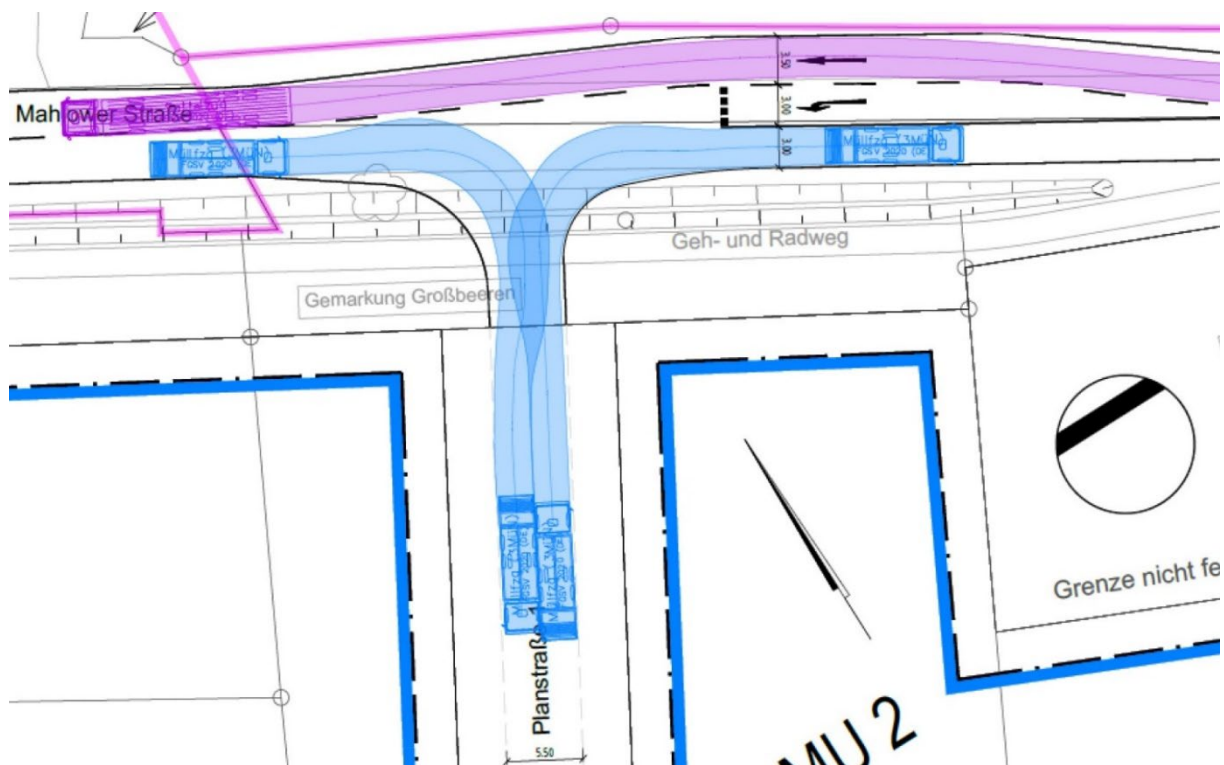
² „Gemeinde Großbeeren, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Birkenhain“ im Ortsteil Heinersdorf“, Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 31.07.2024

2012), die gesonderten Linksabbiegefahrstreifen mit Verziehungslängen von 50 – 70 m vorsieht. Da der geplante Knotenpunkt sich nur wenige Meter neben der Gemeindegrenze befindet, könnten die o.g. Verziehungslänge ohne bauliche Eingriffe auf Teltower Stadtgebiet nicht umgesetzt werden. Ein solcher Eingriff auf Flächen außerhalb der Gemarkung Großbeeren ist auszuschließen.

Aus diesem Grund wurde eine Planung gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt'06) ausgearbeitet. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Knotenpunkt mit dem gesonderten Linksabbiegefahrstreifen aus Richtung Osten. Es wurde berücksichtigt, dass die Hauptrichtung für alle Verkehrsteilnehmer (inkl. Schwerverkehr) mit unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) befahrbar ist. Das Abbiegen und Einbiegen des dreiachsigen Müllfahrzeugs erfolgt ohne Behinderung oder Gefährdung der übrigen Verkehrsströme. Die Länge des nutzbaren Linksabbiegefahrstreifens beträgt ca. 20 m. Damit ist die Aufstellung von mindestens drei PKW oder einem LKW und einem PKW ohne Rückstaus in den Geradeausfahrstreifen gewährleistet.

Zur rechtskonformen und richtlinienkonformen Umsetzung soll nach gemeinsamen Absprachen mit dem Landkreis Teltow-Fläming die Ortseingangstafel auf die Mahlower Straße/ K7241 unmittelbar an die Gemeindegrenze versetzt werden. Bereits im Bestand besteht auf dem Außerortsabschnitt der Mahlower Straße / K7241 bis zur Einmündung zur L76 eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Bezüglich der Verkehrsabläufe und der fahrdynamischen Rahmenbedingungen ergeben sich damit keine Änderungen.

Abbildung 22: Knotenpunkt Mahlower Straße/ Planstraße 1 nach RASt'06



Quelle: Schlotthauer & Wauer

Im Rahmen eines Termins mit der Kreisverwaltung Teltow-Fläming (SG Verkehrssicherheit und Verkehrslenkung in Luckenwalde am 14.05.2024) wurde diese Planung bzw. das weitere Vorgehen abgestimmt.

Planstraße 1

Die Haupterschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Planstraße 1, die von der Mahlower Straße abzweigt, in Nord-Süd Richtung verläuft und über die alle weiteren Planstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) angeschlossen werden. Die vorgesehene Straßenraumbreite von 12,5 m ermöglicht beidseitige Gehwege mit jeweils 2,50 m Breite, einen 2,00 m



breiten Streifen für den ruhenden Verkehr sowie eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Diese Breite ist nach RASt`06 ausreichend für den Begegnungsfall PKW-LKW.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der RASt`06 von einer Fahrzeugbreite von 1,75 m ausgegangen wird. Das aktuelle Bemessungsfahrzeug nach FGSV 2020 ist mit einer Fahrzeugbreite von 1,88 m breiter. Für die Planstraße 1 wird im Gutachten daher eine Fahrbahnbreite von 6,00 m empfohlen.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, steht eine ausreichend bemessene Fläche im Zuge der Ausführungsplanung und somit zur Einteilung zur Verfügung.



Planstraßen 2 bis 9

Für die Planstraßen 2 bis 9 können gemäß Gutachten zumindest teilweise auch Einbahnstraßenführungen in Betracht kommen. Die Ausführung als Wohnwege und verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsflächen ermöglicht dann auch eine geringfügige Unterbringung von ruhendem Verkehr. Ungeachtet dessen, dass die Bewohner gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück herstellen müssen, ist zusätzlich auch mit Besucherverkehr und Kurzzeitparkern zu rechnen. Für den Besucherverkehr steht zudem der öffentliche Parkplatz zur Verfügung.

Radverkehr

Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

In den Spitzenstunden früh und spät liegt die prognostizierte Verkehrsbelastung bei maximal 130 bis 150 Kfz. Gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010 – Bild 7) sind erst bei deutlich größeren Verkehrsbelastungen gesonderte Radverkehrsanlagen erforderlich. Auf zweispurigen Straßen mit Tempo 30 wird ab 600 bis 700 Kfz/h von einem kritischen Bereich ausgegangen.

Der Radverkehr kann im gesamten Gebiet und auf allen Planstraßen besonderer Zweckbestimmung daher auf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt werden.

Fußgängerverkehr

Neben ausreichend breiten Gehwegen an der Planstraße 1 (mindestens 2,50 m) sollte auch die Durchwegung und die Anbindung der öffentlichen Grünflächen an die Wohn- und Gewerbebauten sichergestellt sein.

Die verkehrsberuhigten Bereiche könnten gemäß Gutachten zu Gunsten der Fußgängersicherheit mit geschwindigkeitshemmenden Elementen strukturiert werden. Dies können unterschiedliche Pflasterungen, markierte Bereiche für den ruhenden Verkehr oder Gestaltungselemente mit entsprechender Vegetation sein.

Darüber hinaus werden für Fußgänger und Radfahrer mindestens zwei Querverbindungen (nördlich und südliche Querverbindung) zwischen Planstraße 1 und Birkenhainer Ringgeschaffen. Damit wird eine gute Anbindung an den übergeordneten Radweg entlang der Mahlower Straße gewährleistet.

5.4.2 Variantenuntersuchung

Im Gutachten wurden weiterhin die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung für drei verschiedene Planfälle (1a, 1b und 2) untersucht.

Sowohl für den Prognosenullfall als auch für die Prognoseplanfälle wird eine allgemeine Steigerung des Verkehrsaufkommens von 10% auf der Mahlower Straße angenommen. Der Untersuchungsraum südlich von Berlin liegt mitten in der dynamischen Wachstumsregion. Ungeachtet der Entwicklung zu mehr Homeoffice, Nahmobilität und nachhaltigem Mobilitätsverhalten ist daher mittelfristig von einer allgemeinen Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Abbildung 23: Verkehrsgutachten: Planfall 1a



Im Planfall 1a wird das Entwicklungsgebiet ausschließlich über die Planstraße 1 an die Mahlower Straße angeschlossen. Das Bestandsgebiet ist ausschließlich über den Birkenhainer Ring erschlossen. Eine permanente Verbindung für Kraftfahrzeuge zwischen dem Birkenhainer Ring und der Planstraße 1 besteht nicht.

Im Südosten ist eine Verbindung zwischen der Planstraße 1 und dem Birkenhainer Ring für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Diese Verbindung kann im Havariefall sowohl im Entwicklungsgebiet als auch im Bestandsgebiet ggf. als temporäre Erschließung dienen.

Für den Planfall 1a ist die höchste Mehrbelastung am Knotenpunkt Planstraße 1 / Mahlower Straße zu erwarten.

Abbildung 24: Verkehrsgutachten: Planfall 1b



Planfall 1b prüft die Auswirkungen einer permanenten nutzbaren Querverbindung für den Kfz-Verkehr zwischen dem bestehenden Birkenhainer Ring und der Planstraße 1. Diese Verbindung kann sowohl von den Bewohnern im Entwicklungsgebiet als auch von jenen im Bestandsgebiet genutzt werden.

Es wird angenommen, dass die Verkehrsteilnehmer bei der Routenwahl stets die schnellste (nicht zwingend die kürzeste) Verbindung wählen. Für die Quell- und Zielströme von und nach Westen (und grundsätzlich für alle Bewohner aus den nördlich gelegenen Teilen im Entwicklungsgebiet) ist die Anbindung an die Mahlower Straße über die Planstraße 1 attraktiver. Für Bewohner aus dem südlichen Teil des Entwicklungsgebietes mit Fahrziel Richtung Osten ist die Verbindung über den Birkenhainer Ring eine Alternative. Es wird angenommen, dass ca. 30% der Verteilteilnehmer aus dem südlichen Abschnitt diese Route Ring wählen. Damit ist eine Mehrbelastung am Knotenpunkt Birkenhainer Ring (Ost) / Mahlower Straße zu erwarten.

Abbildung 25: Verkehrsgutachten: Planfall 2



Im Planfall 2 steht das Flurstück 405 (Privateigentum) nicht zur Verfügung, so dass nur der nördliche Teil des Entwicklungsgebiets direkt an die Mahlower Straße angeschlossen werden kann. Alle Anlieger südlich des Flurstücks 405 müssen über den bestehenden Birkenhainer Ring ein- und ausfahren. Dementsprechend sind an den beiden bestehenden Knotenpunkten (Birkenhainer Ring Ost und West) Mehrbelastungen zu erwarten. Die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Planstraße 1 / Mahlower Straße fällt geringer aus als in den Planfällen 1a und 1b.

5.4.3 Räumliche Verteilung des Verkehrs

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Veränderungen der Verkehrsaufkommen im Vergleich der Varianten.

Abbildung 26: Verkehrsentwicklung der Erschließungsstraßen nach Varianten (Frühspitzenstunde)

	Planstraße	Birkenhainer Ring WEST	Birkenhainer Ring OST
Bestand	0 Kfz/h	8 Kfz/h	21 Kfz/h
Nullfall	0 Kfz/h	8 Kfz/h	24 Kfz/h
Variante 1.a	136 Kfz/h	8 Kfz/h	49 Kfz/h
Variante 1.b	119 Kfz/h	15 Kfz/h	60 Kfz/h
Variante 2	56 Kfz/h	24 Kfz/h	73 Kfz/h

Quelle: Schlotthauer & Wauer

Abbildung 27: Verkehrsentwicklung der Erschließungsstraßen nach Varianten (Spätspitzenstunde)

	Planstraße	Birkenhainer Ring WEST	Birkenhainer Ring OST
Bestand	0 Kfz/h	19 Kfz/h	63 Kfz/h
Nullfall	0 Kfz/h	21 Kfz/h	69 Kfz/h
Variante 1.a	144 Kfz/h	21 Kfz/h	103 Kfz/h
Variante 1.b	128 Kfz/h	27 Kfz/h	113 Kfz/h
Variante 2	66 Kfz/h	38 Kfz/h	124 Kfz/h

Quelle: Schlotthauer & Wauer

Aus den Zahlen ist ersichtlich, dass die Steigerung des Verkehrsaufkommens insbesondere auf dem östlichen Birkenhainer Ring vor allem durch die Nachverdichtungen im dortigen Umfeld zurückzuführen ist. Dies betrifft den Geschosswohnungsbau am östlichen Ende des Plangebiets bzw. die einzelnen Wohngebäude am südlichen Ende.

In der Variante 1b (südliche Querverbindung) und der Variante 2 (Planstraße 1 auf Flurstück 405 unterbrochen) wird sich weiterer Zusatzverkehr auf den bestehenden Birkenhainer Ring verteilen. Mit 10 bzw. 20 zusätzlichen Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden fallen die Zuwächse jedoch relativ gering aus.

Auch mit Umsetzung der südlichen Querverbindung sind die o.g. Fahrbeziehungen nur für Teile des neuen Quartiers attraktiv. Zahlreiche Nutzungsschwerpunkte (Gewerbe, Kita, Geschosswohnungsbau) befinden sich im Norden des neuen Wohngebietes unmittelbar an der Mahlower Straße und werden eher über die Planstraße 1 angefahren.

5.4.4 Auswirkungen auf Knotenpunkten

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Knotenpunkte an der Mahlower Straße zu prüfen, wurden diese auf Ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht und gemäß den Qualitätskriterien des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) bewertet. Als Bewertungskriterium dient die mittlere Wartezeit, die mit einer Qualitätsstufe (QSV) A bis F beschrieben wird.

Neben den Bestandsknotenpunkten (Birkehainer Ring West und Ost) wurde auch der geplante Knotenpunkt Mahlower Straße / Planstraße 1 untersucht. Geprüft wurden die Frühspitzenstunde und die Spätspitzenstunde für die Bestandssituation 2023, den Prognose Nullfall und den Prognoseplanfall für die oben beschriebene Varianten 1a, 1b und 2.

Abbildung 28: Verkehrsgutachten: Frühspitzenstunde

Bestand			Prognose Nullfall			Prognose Planfall			
Planstraße	Birkehainer Ring WEST	Birkehainer Ring OST	Planstraße	Birkehainer Ring WEST	Birkehainer Ring OST	Planstraße	Birkehainer Ring WEST	Birkehainer Ring OST	
Bewertung QSV			Bewertung QSV			Bewertung QSV			
	B	B		C	C	Variante 1a	D	C	C
						Variante 1b	D	C	C
						Variante 2	C	C	C
Wartezeit Nebenrichtung			Wartezeit Nebenrichtung			Wartezeit Nebenrichtung			
	17,3 s	18,1 s		20,5 s	21,8 s	Variante 1a	31,1 s	23,4 s	26,5 s
						Variante 1b	30,1 s	23,8 s	26,3 s
						Variante 2	25,2 s	23,8 s	24,8 s

Quelle: Schlotthauer & Wauer

Für die Frühspitzenstunde gelten die folgenden Aussagen:

- Im Bestand relativ geringe Wartezeiten und gute Verkehrsabläufe (QSV B).
- Im Prognose Nullfall geringfügige Steigerung der Wartezeiten. Die Qualitätsstufe C wird erreicht.
- Im Prognose Planfall verändert sich die Wartezeit an den Bestandsknotenpunkten nur noch geringfügig. Die Qualitätsstufe ändert sich nicht. Am neuen Knotenpunkt Mahlower Straße / Planstraße 1 wird die Qualitätsstufe D (Planfall 1a und 1b) bzw. C (Planfall 2) erreicht.

Abbildung 29: Verkehrsgutachten: Spätspitzenstunde

Bestand			Prognose Nullfall			Prognose Planfall			
Planstraße	Birkehainer Ring WEST	Birkehainer Ring OST	Planstraße	Birkehainer Ring WEST	Birkehainer Ring OST	Planstraße	Birkehainer Ring WEST	Birkehainer Ring OST	
Bewertung QSV			Bewertung QSV			Bewertung QSV			
	C	C		C	D	Variante 1a	D	D	D
						Variante 1b	D	D	D
						Variante 2	D	D	D
Wartezeit Nebenrichtung			Wartezeit Nebenrichtung			Wartezeit Nebenrichtung			
	22,0 s	24,6 s		27,0 s	31,0 s	Variante 1a	44,4 s	31,0 s	40,9 s
						Variante 1b	41,8 s	30,9 s	42,6 s
						Variante 2	33,0 s	30,2 s	43,3 s

Quelle: Schlotthauer & Wauer



Für die Spätspitzenstunde gelten die folgenden Aussagen:

- Im Bestand mittlere Wartezeiten und befriedigende Verkehrsabläufe (QSV C).
- Im Prognose Nullfall Steigerung der Wartezeiten. Am Knotenpunkt Birkenhainer Ring OST wird die Qualitätsstufe D erreicht.
- Im Prognose Planfall wird in allen Varianten die Qualitätsstufe D erreicht.

Zudem wurde der Anschluss der Mahlower Straße zur L76/B101 untersucht. Für diesen Knotenpunkt wurde ebenfalls zwischen den Bestandsverkehrszahlen, dem Prognose Nullfall und dem Prognose Planfall unterschieden. Da das Verkehrsaufkommen in allen Planfällen, unabhängig von der Feinverteilung im Plangebiet gleich ist, wurde in der Untersuchung zwischen den Varianten nicht unterschieden.

Die Untersuchung zeigt, dass die Leistungsfähigkeit in beiden Spitzenstunden im Bestand und im Prognose Planfall gegeben ist.

5.4.5 Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens

Das vorliegende Verkehrsgutachten (Stand 31.07.2024) empfiehlt nach den Abstimmungen mit dem Landkreis Teltow-Fläming einen nicht signalisierten Knotenpunkt (Planstraße 1/ K7142) gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt'06) durch die Versetzung der Ortseingangstafel. Der gesonderte Linksabbiegerstreifen gewährleistet den Verkehrsfluss und erleichtert die Einfahrt in das Plangebiet.

Bezüglich der inneren Erschließung empfiehlt das Verkehrsgutachten eine Querverbindung als Minimalvariante. Aufgrund der Fahrbeziehung wird eine südliche Querverbindung empfohlen.

Um auf mögliche Verkehrsstörungen durch Havarien etc. schnell reagieren zu können, soll zudem ein Teil der nördlichen Querverbindung, welche baulich (z.B. durch Poller) gesperrt ist, aber im Bedarfsfall durch Kräfte der Polizei, der Feuerwehr oder durch Verkehrssicherungsunternehmen unverzüglich geöffnet werden kann, planungsrechtlich gesichert werden. Die nördliche Querverbindung ist so herzustellen, dass diese im östlichen Verlauf durch Rettungskräfte im Notfall benutzbar wäre. Dafür wird im östlichen Verlauf der Verkehrsfläche für die Benutzung die besondere Zweckbestimmung „Geh-, Radfahr- und Rettungsweg“ (Planstraße 2 tlw.) festgesetzt. Demnach ist die Teilverkehrsfläche auch nur für diese Nutzungsgruppen freigegeben und nicht für den allgemeinen Fahrzeugverkehr.



6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu sichern und das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden allgemeine Wohngebiete, dörfliche Wohngebiete und urbane Gebiete festgesetzt.

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung vorhandener Wohnungen und die Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung sowie eine geordnete Entwicklung des Gebiets. Der südliche Teil der vorhandenen Siedlung ist vor allem mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. In den westlichen und südöstlichen Teilen des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept unterschiedliche Arten von zusätzlicher Wohnbebauung vor. Daher werden diese Bereiche als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung im südöstlichen Teil der vorhandenen Siedlung ist von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA 1.1 festgesetzt. Am westlichen Siedlungsrand, entlang der öffentlichen Grünfläche, sowie im südöstlichen Teil des Plangebietes, sieht das städtebauliche Konzept ebenso freistehende Einfamilienhäuser vor. Diese Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet WA 1.2 festgesetzt.

In den weiteren Bereichen südlich der Planstraßen 2 und 3 sind Doppel- und Hausgruppen geplant. Diese Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet WA 2 bzw. WA 3 festgesetzt.

Nördlich von Planstraße 2 ist Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hier wird ein allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3 und WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 bis Nr. 5 der BauNVO – Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3 sowie WA 4 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbildes nur schwer in die geplante, kleinteilige Wohnsiedlung städtebaulich integrieren und sind mit dem angestrebten Wohncharakter nicht vereinbar. Weiterhin tragen diese Nutzungsarten in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und die dadurch entstehende Lärm- und Luftemissionen bei. Insbesondere Tankstellen mit Tag- und Nachtbetrieb werden von einem großen Kundenkreis aufgesucht. Diese Nutzungen würden sich damit nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken.

Betriebe des Beherbergungswesens sind im angrenzenden urbanen Gebiet aufgrund der Erschließungssituation und Vorprägung zulässig.

Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung in der Mahlower Straße in der Gemarkung der Stadt Teltow. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Die Zweckbestimmungen von allgemeinen Wohngebieten gem. BauNVO bleiben trotz der Ausschlüsse gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen nicht eingeschränkt wird.



Textliche Festsetzung Nr. 2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Damit die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 als Bereich für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet wird, ist es erforderlich, die Zahl der Wohnungen je Gebäude zu beschränken. Daher wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

6.1.2 Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO

Die vorhandene Bebauung und Nutzungsstrukturen im bewohnten Gemeindeteil Birkenhain sollen gesichert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsteil Birkenhain, 1. Ausfertigung“ von 1992, werden Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Im Jahr 2024 entspricht dies nicht mehr dem Charakter der Siedlung. Heute wird die Siedlung im Wesentlichen von einer Mischung aus Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben und Nebenerwerbsstellen geprägt. Eine gleichwertige Nutzungsmischung wie in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO muss nicht erreicht werden.

Um diesen Siedlungscharakter zu sichern wird ein Großteil der vorhandenen Siedlung als dörfliches Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Wie in den allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen auch in den dörflichen Wohngebieten ausgeschlossen. Die zu erwartenden Erhöhung des Verkehrs und die dadurch entstehende Lärm- und Luftemissionen sind nicht mit dem angestrebten dörflichen Charakter vereinbar.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den dörflichen Wohngebieten MDW ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahme nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO – Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Zweckbestimmung die dörflichen Wohngebiete wird durch den Ausschluss von Tankstellen nicht berührt.

6.1.3 Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

Die vorhandene Bebauung entlang der K 7241 / Mahlower Straße besteht aus einer Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Um die vorhandene Nutzung zu sichern, wird hier urbanes Gebiet MU 1 gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Für das neu geplante Bereich an der K 7241 / Mahlower Straße sieht das städtebauliche Konzept eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, Dienstleistungen, Einzelhandelsbetrieben und weiteren nicht wesentlich störenden Einrichtungen vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird hier urbanes Gebiet MU 2 gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Der von Vergnügungsstätten ausgehende Trading-down-Effekt³ könnte negative Auswirkungen auf die im urbanen Gebiet zulässige Wohnnutzung sowie die benachbarten allgemeinen bzw. dörflichen Wohngebiete haben. Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbild nur schwer in das geplante Gebiet städtebaulich integrieren. Die zu erwartenden Erhöhung des Verkehrs und die dadurch entstehende Lärm- und Luftemissionen würden sich nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Daher wird festgesetzt,

³ Als „Trading-down-Effekt“ wird in der Stadt- und Raumplanung eine Entwicklung bezeichnet, bei der ein Gebiet z.B. durch Ansiedlung weniger attraktiver Gewerbe zunehmend entwertet wird.



dass Vergnügungsstätten und Tankstellen im urbanen Gebiet nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Textliche Festsetzung Nr. 4

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 – Vergnügungsstätten und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Schichten der Bevölkerung. Um diesem Ziel zu entsprechen und den sozialen Wohnungsbau in der Gemeinde Großbeeren zu fördern, wird festgesetzt, dass im WA 4 und im MU 2 nur Wohngebäude, bei denen ein Anteil von mindestens 40 % der realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet MU 2 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 40 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind freistehende Einfamilienhäuser vorhanden bzw. geplant. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die Weiterentwicklung der Bestände zu ermöglichen, wird in WA 1.1 und WA 1.2 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden Doppelhäuser geplant. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird in WA 2 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Reihenhäuser (Hausgruppen) geplant. Um die Planung zu ermöglichen, wird in WA 3 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 festgesetzt.

Um die Wohnbedürfnisse für breite Schichten der Bevölkerung zu befriedigen, sieht das städtebauliche Konzept Geschosswohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet WA 4 vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird in WA 4 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die im WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten GRZ und GFZ überschreiten die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gem. des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete nicht. Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Entlang der K 7241 / Mahlower Straße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 eine GRZ von 0,4 fest. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese Festsetzung für den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 übernommen.

Für das dahinterliegende Dorfgebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 fest. Um die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird im vorliegenden Bebauungsplan in dem dörflichen Wohngebiet MDW eine etwas höhere GRZ von 0,3 festgesetzt.



Für das Dorfgebiet wird im noch rechtskräftigen Bebauungsplan von 1992 eine GFZ von 0,4 und für das Mischgebiet eine GFZ von 0,8 festgesetzt. In den 1992 gültigen Bauordnung für Brandenburg war die Geschossfläche von Dachgeschossen zusätzlich zu der festgesetzten GFZ zulässig. Die brandenburgische Bauordnung ist nach 1992 mehrmals geändert worden. Nach der im Jahr 2024 gültigen Bauordnung sind auch Dachgeschosse als zusätzliche Geschosse ohne Vollgeschosseigenschaft nicht mehr zulässig, sondern ebenfalls als Geschosse anzurechnen. Um die Festsetzungen an die gültige Bauordnung anzupassen, wird im dörflichen Wohngebiet MDW eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Für den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 entlang die K 7241 / Mahlower Straße wird eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

Die in den urbanen Gebieten und den dörflichen Wohngebieten festgesetzten GRZ und GFZ überschreiten den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerten für die jeweiligen Baugebieten nicht. Damit sind hier die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

6.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die höchst zulässige Zahl der Geschosse und die maximale Firsthöhe bestimmt.

Geschosse sind gemäß § 2 Abs. 6 der im Jahr 2024 gültigen brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Gegensatz zu früheren Fassungen der Bauordnung sind auch Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Geschosse.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen dem Bezugspunkt am Boden und dem First. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße definiert. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1.1, den dörflichen Wohngebieten MDW und den urbanen Gebieten MU 1 in die vorhandene Siedlung werden die vorhandenen Straßen Birkenhainer Ring, Ruhlsdorfer Weg und Eichenweg als Bezugspunkt festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 2, WA 3 und WA 4, das Urbane Gebiet MU 2 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die Höhenlage der jeweiligen Planstraßen als Bezugspunkt festgesetzt. Die Straßenhöhen werden in der Planzeichnung mit einer Reihe von Bezugspunkten festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Als Bezugspunkt für die zulässigen Firsthöhen (FH) gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baugrundstück.

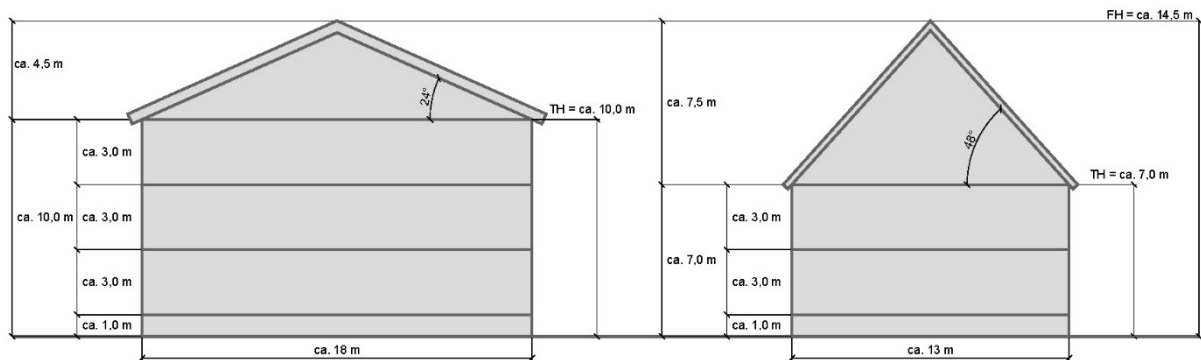
In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird eine Dachneigung zwischen 24 und 48 Grad festgesetzt (siehe Kapitel 6.6 „Gestaltung“).

Der vorhandene Geschosswohnungsbau an der K 7241 / Mahlower Straße (Birkenhainer Ring 23a bis 29d) hat zwei Vollgeschosse und zwei zusätzliche Dachgeschosse. Die Firsthöhe beträgt bis zu ca. 14,44 m über der Geländeoberkante. In Anlehnung an den Bestand sieht das städtebauliche Konzept eine dreigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss für die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie für das allgemeine Wohngebiet WA 4 vor. Um die vorhandene Bebauung zu sichern, das städtebauliche Konzept umzusetzen und eine lärmrobuste Bebauung entlang der K 7241 / Mahlower Straße zu ermöglichen, werden für die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie in das allgemeine Wohngebiet WA 4 vier Geschosse festgesetzt.

Eine volle Ausnutzung der festgesetzten maximalen Dachneigung von 48 Grad in Verbindung mit den zulässigen vier Geschossen würde eine Gebäudehöhe zulassen, welche von der vorhandenen Bebauung deutlich abweicht und sich nicht in die bestehende Struktur einpassen würde. Um die geplante Bebauung an den Bestand anzupassen und den festgesetzten Mindestdachneigung von 24 Grad zu ermöglichen, wird daher einer Firsthöhe von maximal 14,5 m

festgesetzt. Die zulässige maximale Dachneigung von 48 Grad kann bei drei Geschossen realisiert werden.

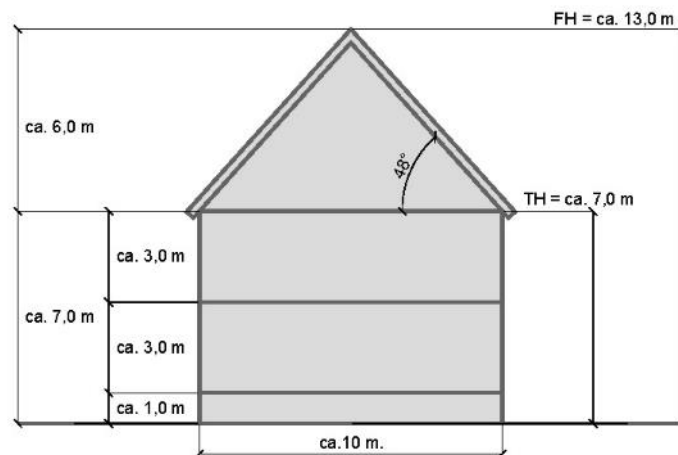
Abbildung 30: Gebäudehöhen im MU 1, MU 2 und WA 4



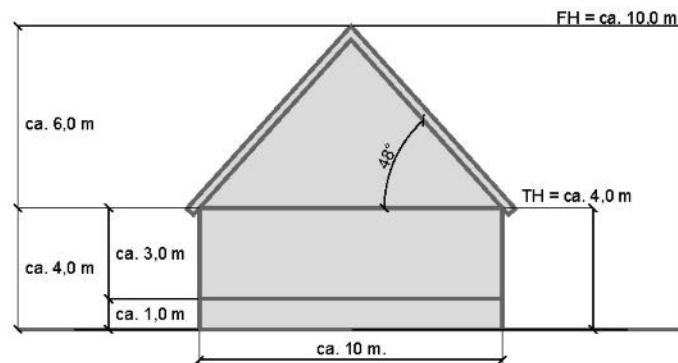
Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1992 wird für das Dorfgebiet die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal zwei Geschossen festgesetzt. Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan Birkenhain übernommen. Um eine unangemessene Gebäudehöhe zu verhindern und die festgesetzte Dachneigung von 48 Grad zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Firsthöhe von maximal 10 m festgesetzt.

In den allgemein Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit bis zu drei Geschossen geplant. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden in WA 2 und WA 3 drei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Um die festgesetzte Dachneigung von 48 Grad zu ermöglichen und einen städtebaulich vertretbaren Übergang zu der vorhandenen Bebauung zu sichern, wird eine Firsthöhe von maximal 13 m festgesetzt.

Abbildung 31: Gebäudehöhen im WA 2 und WA 3



Das allgemeine Wohngebiet WA 1.1 im Südosten der vorhandenen Siedlung ist mit zweigeschossigen (ein Erdgeschoss und ein zusätzliches Dachgeschoss) Einfamilienhäusern bebaut. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1.2 sieht das städtebauliche Konzept ebenso zweigeschossige Einfamilienhäuser vor. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und das städtebauliche Konzept zu ermöglichen, werden im WA 1.1 und WA 1.2 zwei Geschosse festgesetzt. Um die festgesetzte Dachneigung von 48 Grad zu ermöglichen, wird in Anlehnung an das dörfliche Wohngebiet MDW und um eine städtebaulich vertretbare Bebauung zu sichern, eine Firsthöhe von maximal 10 m festgesetzt.

Abbildung 32: Gebäudehöhen im MDW, WA 1.1 und WA 1.2

Um die Höhe der baulichen Anlagen in den schon bebauten Gebieten an die gültige Bauordnung anzupassen und das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden die Höhen zusammen mit der zusätzlichen Regelung, dass das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In allen Baugebieten ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Technische Aufbauten sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nur in geringem Maße beeinflussen, müssen jedoch – wie z. B. Schornsteine - notwendigerweise Dächer bzw. Gebäudeoberkanten überragen. Um dies zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Oberkanten der Dächer ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen sind gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO bis zu einer Höhe von 2 m über die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte maximale Firsthöhe zulässig.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster begrenzt durch Baugrenzen festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung im dörflichen Wohngebiet MDW und Teile im urbanen Gebiet MU 1 sind geprägt von freistehenden Einzelgebäuden. In den angrenzenden Baugebieten MU 2 und WA 4 sind weitere freistehende Baukörper geplant. Um den vorhandenen aufgelockerten Charakter und die geplante Baustruktur zu sichern, wird im MDW, MU 1, MU 2 und WA 4 die offene Bauweise festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Das städtebauliche Konzept sieht für das allgemeine Wohngebiet WA 1.2 freistehende Einfamilienhäuser, für das allgemeine Wohngebiet WA 2 Doppelhäuser und für das allgemeine Wohngebiet WA 3 Hausgruppen vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird für WA 1.1 und WA 1.2 festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. In WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig und in WA 3 nur Hausgruppen in einer offenen Bauweise.

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Gestaltung des Straßenraumes und die Vorgärten bestimmt. Um die Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten und eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden sind bauliche Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Carports erst ab einem Mindestabstand von 2 m zu den öffentlichen Straßen in den Baugebieten WA 1.2, WA 2 sowie WA 3 zulässig. Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen beeinflussen das Ortsbild nicht negativ und sind von der Festsetzung nicht betroffen.



Textliche Festsetzung Nr. 9

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3 sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, erst ab einem Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Um den Bedarf an Kitaplätzen zu decken, ist im städtebaulichen Konzept eine Kindertagesstätte mit ca. 60 Betreuungsplätzen in dem neu geplanten Wohngebiet vorgesehen. Um die Kindertagesstätte an dem vorgesehenen Standort zu sichern und eine Überplanung mit Wohnnutzungen zu verhindern, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Um die geplante Kindertagesstätte realisieren zu können, wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und drei Geschosse festgesetzt.

6.6 Gestaltung

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich in ihrem Erscheinungsbild an die umliegend gewachsene Bebauungsstruktur anpassen. Das Dach der Hauptanlagen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild von Gebäuden bei. Um eine Anpassung an die in Birkehain übliche Gebäudestruktur zu gewährleisten, sind die Dächer mit symmetrischen Dachquerschnitt (z.B. als Sattel-, Walm- oder Zeltdach) auszuführen. Um die gewünschte Dachform zu sichern, wird eine Dachneigung zwischen 24 und 48 Grad festgesetzt. Zusätzlich soll mit dieser Dachneigung die Voraussetzung zur effektiven Nutzung von Solarenergie geschaffen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO die Dächer der Hauptanlagen mit Dachneigungen von mindestens 24 Grad und höchstens 48 Grad und symmetrischem Dachquerschnitt auszuführen.

6.7 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K 7241 / Mahlower Straße erschlossen. In Verlängerung der K 7241 ist das Plangebiet mit dem Zentrum Großbeeren, der Stadt Teltow, dem Flughafen BER und der Stadt Berlin verbunden. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt. Um die Erschließung zu sichern, wird die K 7241 / Mahlower Straße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Erschließung der bestehenden Siedlung erfolgt über den Birkehainer Ring und den Ruhlsdorfer Weg. Das neue Wohngebiet wird über ein Straßennetz mit Anbindungen sowohl an den Birkehainer Ring als auch an die K 7241 / Mahlower Straße erschlossen. Die Haupterschließung erfolgt über die Planstraße 1. Um die innere Erschließung zu sichern, werden der Birkehainer Ring, der Ruhlsdorfer Weg und die Planstraße 1 als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die weitere Erschließung wird durch ein Netz von öffentlichen Nebenstraßen –die Planstraßen 2 bis 14 - ergänzt. Der Eichenweg befindet sich im Privatbesitz. Um die Erschließung zu sichern, wird der Eichenweg als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um die Erreichbarkeit der Allgemeinheit zu sichern, wird zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Um die vorhandene und mögliche zukünftige technische Infrastruktur zu sichern, wird die Verkehrsfläche zusätzlich mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.



Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, werden die Planstraßen 3 bis 14 und der westliche Teil der Planstraße 2 als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Verkehrsgutachten⁴ wird mindestens eine Verbindung zwischen dem Birkenhainer Ring und der Planstraße 1 empfohlen. Gemäß Gutachten ist die verkehrliche Wirkung einer Querverbindung im Süden (Planstraße 6) wesentlich größer als im Norden (Planstraße 2). Der westliche Teil der Planstraße 2 ist für die Erschließung der Baugebiete notwendig. Daher wird die Planstraße 6 und der westliche Teil der Planstraße 2 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der östliche Teil der Planstraße 2 wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Um die Erreichbarkeit im Falle einer Havarie oder eines defekten (Schwerverkehrs-) Fahrzeugs sicherzustellen, empfiehlt das Gutachten eine Querverbindung, die baulich (z.B. durch Poller) gesperrt ist, aber im Bedarfsfall durch Kräfte der Polizei oder der Feuerwehr geöffnet werden kann. Daher wird der östliche Teil der Planstraße 2 zusätzlich als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rettungsweg“ festgesetzt.

Ziel ist es alle Verkehrsflächen im Plangebiet künftig als Tempo 30- Zone auszuweisen. Dies dient neben dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auch der Verkehrssicherheit z.B. auf den tlw. sehr schmalen Bestandsverkehrsflächen.

Um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können, wird festgesetzt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze etc. nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Um die Parkplatzsituation in der vorhandenen Siedlung zu entschärfen, wird ein öffentlicher Parkplatz zentral in Birkenhain geplant. Um den Parkplatz planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Um den vorhandenen Rad- und Gehweg im Südosten des Plangebietes zu sichern, wird der Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt

Um ein durchlässiges Wohngebiet mit vielen Verbindungen zu der öffentlichen Grünfläche im Westen zu schaffen, werden an zwei Stellen 3 m breite Fußwege als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Des Weiteren ist die öffentliche Grünfläche ÖG1 über die Planstraßen 3 und 6 zugänglich.

6.8 Ver- und Entsorgung

An der Birkenhainer Ring befindet sich eine Anlage für die Abwasserentsorgung. Um diese Anlage zu sichern, wird das Grundstück als gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt.

⁴ „Gemeinde Großbeeren, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Birkenhain“ im Ortsteil Heinersdorf“, Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 31.07.2024



6.9 Öffentliche Grünflächen

Zur Schaffung von wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen werden im Plangebiet öffentliche Grünflächen festgesetzt. Um ein zusammenwachsen mit der Stadt Teltow zu verhindern und einen grünen Ortsrand zu schaffen, wird im städtebaulichen Konzept eine Parkanlage entlang der Gemeindegrenze im Westen geplant. Die Fläche dient auch der Durchgrünung des Quartiers und stellt eine Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger in Nordsüdlicher Richtung dar. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Gemäß dem Sportentwicklungskonzept der Gemeinde Großbeeren ist die Schaffung von zeitgemäßen und öffentlich zugänglichen sowie in die Freiraumgestaltung integrierten Freizeitsportangeboten (z.B. Trimm-Dich-Pfad, Outdoor-Sportgeräte) angedacht.

Zusätzlich sieht das städtebauliche Konzept an Standorten mit bereits vorhandenem Baum- und Vegetationsbestand zwei weitere Parkanlagen vor. Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen sollen die notwendigen Spielplätze sowohl für die vorhandene Siedlung als auch für die ergänzende neue Bebauung, errichtet werden können. Daher werden für ÖG 1, ÖG 2 und ÖG 3 zusätzlich der Zweckbestimmungen „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

6.10 Flächen für Wald

Im Osten wird die Siedlung von den vorhandenen Waldflächen abgeschlossen. Um den Wald zu sichern, wird das Gebiet als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

6.11 Grünordnung

Auf den öffentlichen Grünflächen ÖG 1, ÖG 2 und ÖG 3 sollen sowohl ein für die Natur wertvoller Bereich mit Baumgruppen als auch eine für die Bewohner nutzbare Fläche geschaffen werden. Um eine ausreichende Anzahl an Bäumen zu sichern, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und gleichzeitig Platz für Wege und unterschiedliche Freizeitaktivitäten zu bieten wird festgesetzt, dass ein Großbaum gem. Pflanzliste 3 je angefangene 100 m² Grünfläche zu pflanzen ist.

Um die Funktion als grünen Ortsrand zu stärken, wird für die an der Gemeindegrenze gelegene Grünfläche ÖG 1 festgesetzt, dass zusätzlich fünf Sträucher gem. Pflanzliste 4 je angefangene 100 m² zu pflanzen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 12

In den öffentlichen Grünflächen ÖG 1, ÖG 2 und ÖG 3 sind je angefangene 100 m² ein Baum gemäß Pflanzliste 3 „Großbäume“ mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sind fünf Sträucher je angefangene 100 m² gemäß Pflanzliste 4 „Sträucher“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden weitere Maßnahmen festgesetzt.

Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und eine möglichst gute Niederschlagswasserversickerung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Einschränkung der Befestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient der Vermeidung von unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.



Textliche Festsetzung Nr. 13

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 1 der brandenburgischen Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Trotzdem werden zunehmend reine Kies- und Steingärten mit geringer ökologischer Wertigkeit angelegt.

Aus ökologischer Sicht führen Kies- und Steingärten ggf. mit entsprechender Vliesunterlage zu einer Verdichtung und Vermagerung der darunterliegenden natürlichen Bodenschichten. Kleinstlebewesen im Boden, die für die natürliche Lockerheit des Bodens sorgen und somit die Wasseraufnahmefähigkeit und die Sauerstoffaufnahme fördern, können unter solchen Bedingungen nicht überleben. Der Boden vermagert und verdichtet. Zudem führen Kies- und Steingärten zu einer starken Aufheizung der benachbarten Gebäude, da die naturgemäße Verdunstungskälte nicht entstehen kann. Dies führt, gerade unter Berücksichtigung der Hochhitzeperioden der vergangenen Jahre, zu einem ungünstigen Mikroklima im Gebiet. Um die negativen Beeinträchtigungen des Mikroklimas zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Festsetzung trägt zudem zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

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

Textliche Festsetzung Nr. 14

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau und Dienstleistungen ist mit Tiefgaragen zu rechnen. Die nicht überbauten Flächen unterirdischer Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Bei einer Überdeckung von 60 cm ist neben Rasenansaat auch das Anpflanzen von Großsträuchern oder kleineren Bäumen möglich. Mit der Begrünung der nicht baulich genutzten Tiefgaragenteile werden die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft minimiert. Zudem hat die Begrünung eine positive Auswirkung auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers.

Textliche Festsetzung Nr. 15

In allen Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

Durch die geplante Bebauung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Um diese zusätzliche Versiegelung zu kompensieren, wird festgesetzt, dass Bäume auf den Grundstücken zu pflanzen sind. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 sowie im dörflichen Wohngebiet MDW sind unterschiedlicher Formen von individuellem Wohnungsbau mit kleinen bis mittelgroßen Gärten geplant bzw. vorhanden. Daher wird festgesetzt, dass hier Kleinbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen sind.



Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Geschosswohnungsbau und mehrgeschossigen Gewerbegebäude mit größeren Grundstücken geplant bzw. vorhanden. Daher wird festgesetzt, dass hier Kleinbäume gemäß Pflanzliste 1 oder Mittelbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen sind. Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb der Siedlung dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Zudem wird eine Durchgrünung der ansonsten dicht geplanten Baugebiete erreicht und die Lebensqualität aufgewertet.

Textliche Festsetzung Nr. 16

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 sowie im dörflichen Wohngebiet MDW ist je 200 m² angefangene überbaute Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 „Kleinbäume“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist je 200 m² angefangene überbaute Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 „Kleinbäume“ oder Pflanzliste 2 „Mittelbäume“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ und in der Planstraße 1 sind öffentliche Parkplätze für Besucher geplant. Um die Parkplätze zu gliedern und das Wohnquartier zu durchgrünen, sieht das städtebauliche Konzept Baumpflanzungen vor. Um eine ausreichende Anzahl an Bäumen zu sichern, setzt der Bebauungsplan für die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ für jeweils 5 öffentliche Parkplätze einen Großbaum gemäß Pflanzliste 3 fest.

Da eine genaue Verortung der Parkplätze in die Planstraße 1 nicht geboten ist, wohl aber deren Grüngestaltung, wird die Pflanzung von je einem Großbaum gemäß Pflanzliste 3 in einem Abstand von 10 – 15 m festgesetzt.

Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb des neuen Wohnquartiers dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Bäume zwischen den Parkplätzen verhindern im Sommer außerdem ein zu starkes Erhitzen der Flächen.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 5 Parkplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 3 „Großbäume“ zu pflanzen.

Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 18

In der Planstraße 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einem Abstand von 10 - 15 m mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 3 „Großbäume“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.



6.12 Erneuerbare Energien

Der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes ist Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Als eine Maßnahme zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Daher wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden und bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Solaranlagen zu installieren sind.

Um eine ausreichende Leistung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Nettodachflächen mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Festsetzung berücksichtigt damit, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Zusätzlich zum Klimaschutz verbessert die Festsetzung durch die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig die Versorgungssicherheit.

Textliche Festsetzung Nr. 19

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden die Nettodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 30 % mit Solaranlagen auszustatten. Dies gilt auch bei wesentlichen Umbauten des Daches von Bestandsgebäuden.

Dachfläche ist das gesamte Dach, das ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht das Dach aus mehreren Teilen, ist die Dachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen. „Nettodachfläche“ ist die Dachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderen Dachnutzungen oder der Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Eine „Verschattung“ findet statt, wenn die betreffenden Dachflächen aufgrund der realen Verschattung eine um mindestens 25 % geringere Solareinstrahlungsmenge über ein Jahr gegenüber der Solareinstrahlungsmenge ohne Verschattung aufweisen.

Mit „Dachaufbauten“ und „Dachfenstern“ sind z.B. Dachgauben, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen gemeint. Eine „andere Dachnutzung“ liegt z.B. bei einer Dachbegrünung oder einer Dachterrasse vor. Ein Abzug von begrünter Dachfläche kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn eine Kombination mit der Photovoltaik-Anlage nicht möglich ist (z.B. bei einer intensiven Dachbegrünung mit hochwachsenden Pflanzen).

Bei der Dachausrichtung schließt „Norden“ die Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest ein.

Wird ein Gebäude in Staffelbauweise gebaut, sind alle Teildachflächen zu einer Gesamtdachfläche zu addieren. Es müssen also die Dachfläche des letzten Regelgeschosses sowie die der Staffelgeschosse zu einer Gesamtfläche addiert werden.

Die Festsetzung gilt im Falle eines wesentlichen Umbaus des Daches auch für Bestandsgebäude. „Wesentliche Umbauten des Daches“ sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich erneuert wird. Eine erhebliche Erneuerung der wasserführenden Schicht liegt vor, wenn diese zu mehr als 50 % der gesamten Fläche der wasserführenden Schicht des Daches, erneuert wird.

Um eine unverhältnismäßige Belastung der Grundstückseigentümer zu vermeiden, gilt die Festsetzung nur für Hauptanlagen.



6.13 Hinweise

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



6.14 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Kleinbäume		
Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzqualität
Acer campestre	Feldahorn	14 -16 cm
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	14 -16 cm
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	8 – 10 cm
Cornus mas	Kornelkirsche	8 – 10 cm
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	14 -16 cm
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfel-Dorn	8 – 10 cm
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättrigen Weißdorn	8 – 10 cm
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	14 -16 cm
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum	14 -16 cm
Magnolia kobus	Baum-Magnolie	14 -16 cm
Malus Hybriden	Zierapfel	8 – 10 cm
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	8 – 10 cm
Parrotia persica	Eisenholzbaum	14 -16 cm
Sorbus aria 'Magnifica'	Echte Mehlbeere	14 -16 cm
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	14 -16 cm
Ulmus glabra 'Pendula'	Hänge-Ulme	14 -16 cm



Pflanzliste 2: Mittelbäume		
Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzqualität
Acer rubrum	Rot-Ahorn	16 – 18 cm
Ainus spaethii	Purpur-Erle	16 – 18 cm
Betula utilis	Himalaya-Birke	16 – 18 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	16 – 18 cm
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	16 – 18 cm
Corylus colurna	Baum-Hasel	16 – 18 cm
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Grün-Esche	16 – 18 cm
Gleditsia 'triacanthos'	Amerikanische Gleditschie	16 – 18 cm
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	16 – 18 cm
Nyssa sylvatica	Tupelobaum	16 – 18 cm
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	16 – 18 cm
Quercus palustris	Sumpf-Eiche	16 – 18 cm
Styphnolobium japonica	Schnurbaum	16 – 18 cm
Tilia americana 'Nova'	Amerikanische Linde	16 – 18 cm
Ulmus Hybride	Stadt-Ulme	16 – 18 cm



Pflanzliste 3: Großbäume		
Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzqualität
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	16 – 18 cm
Celtis australis	Zürgelbaum	16 – 18 cm
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum	16 – 18 cm
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	16 – 18 cm
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum	16 – 18 cm
Platanus hispanica	Platane	16 – 18 cm
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	16 – 18 cm
Quercus cerris	Zerr-Eiche	16 – 18 cm
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	16 – 18 cm
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche	16 – 18 cm
Robinia pseudoacacia	Robinie	16 – 18 cm
Taxodium distichum	Sumpfyzyresse	16 – 18 cm
Tilia cordata	Winter-Linde	16 – 18 cm
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde	16 – 18 cm
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	16 – 18 cm
Tilia tomentosa	Silber-Linde	16 – 18 cm
Ulmus 'Rebona'	Rebona-Ulme	16 – 18 cm



Pflanzliste 4: Sträucher		
Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzqualität
Crataegus lavalleyi	Apfeldorn	150 – 175 cm
Crataegus monogyn	Eingriffeliger Weißdorn	150 – 175 cm
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	150 – 175 cm
Salix Cineria	Grau-Weide	150 – 175 cm
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	150 – 175 cm
Corylus avellana	Haselnuss	150 – 175 cm
Rosa canina	Hundsrose	150 – 175 cm
Salix viminalis	Korb-Weide	150 – 175 cm
Cornus mas	Kornelkirsche	150 – 175 cm
Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne	150 – 175 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	150 – 175 cm
Crataegus prunifoli	Pflaumenbl. Weißdorn	150 – 175 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	150 – 175 cm
Salix caprea	Salweide	150 – 175 cm



7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft

Im Großbeeren besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichen Arten von Wohnen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes und die geordnete Entwicklung vorhandenen Strukturen geschaffen.

In den allgemeinen und dörflichen Wohngebieten sowie den urbanen Gebieten ermöglicht der Bebauungsplan die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für alle Generationen, insbesondere für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in allen Einkommensbereichen.

Durch die festgesetzte kleinteilige Bebauung und die geplanten Grünflächen wird die Entwicklung eines Gebietes mit hoher Wohnqualität und starker Durchgrünung gesichert. Die geplante Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bauformen entspricht der Nachfrage in Großbeeren und wird sich positiv auf den Wohnbedürfnissen auswirken.

In die vorhandene Siedlung Birkehain werden die vorhandenen Dorfstrukturen als allgemeines Wohngebiet, dörfliches Wohngebiet und urbanes Gebiet planungsrechtlich gesichert und ergänzt. Dadurch können sowohl weitere Wohnungen als auch weitere Arbeitsstätten entwickelt werden. Die Festsetzungen von dörflichen Wohngebieten und urbanen Gebieten sichern die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Gebiet und werden sich positiv auf die Wirtschaft und die Anzahl an Arbeitsstätten in die Gemeinde Großbeeren auswirken.

Die Schaffung von relativ preisgünstigen Mietwohnungsangeboten, darunter möglichst auch im Sozialen Wohnungsbau deckt Wohnungsmarktsegmente ab, die in Großbeeren bisher besonders unterversorgt sind.

7.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf

Um den aus der zusätzlichen Wohnbevölkerung entstehenden Bedarf an sozialen Infrastrukturanlagen zu decken, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Voraussichtlich wird hierbei der Infrastruktur für die Kinderbetreuung ein besonderer Stellenwert zukommen.

7.3 Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt

Die Festsetzung zu der Installation von Solaranlagen trägt zu Klimaschutz und CO₂-Reduktion bei und wird sich positiv auf das Klima auswirken.

Durch Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten mit einem max. zulässigen Abflussbeiwert, zum Anlegen von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zu den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert.

Weitere Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt werden im Umweltbericht beschrieben.



8 Städtebauliche Kenndaten

Fläche	Größe	Anteil
Verkehrsflächen	ca. 3,0 ha	ca. 13,3 %
<i>Davon öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	<i>ca. 1,9 ha</i>	<i>ca. 8,4 %</i>
<i>Davon private Straßenverkehrsflächen</i>	<i>ca. 0,1 ha</i>	<i>ca. 0,4 %</i>
<i>Davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</i>	<i>ca. 1,0 ha</i>	<i>ca. 4,4 %</i>
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,4 ha	ca. 6,2 %
Flächen für Wald	ca. 4,0 ha	ca. 17,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,1 ha	ca. 0,4 %
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,2 ha	ca. 0,9%
Baugebiete	ca. 13,8 ha	ca. 61,3 %
<i>Davon allgemeines Wohngebiet WA</i>	<i>ca. 5,3 ha</i>	<i>ca. 23,6 %</i>
<i>Davon dörfliches Wohngebiet MDW</i>	<i>ca. 4,3 ha</i>	<i>ca. 19,1 %</i>
<i>Davon urbanes Gebiet MU</i>	<i>ca. 4,2 ha</i>	<i>ca. 18,7 %</i>
Gesamtgebiet:	ca. 22,5 ha.	100 %

9 Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren hat in Ihrer Sitzung am 19.12.2019 mit Beschlussnummer GV 62/2019 (veröffentlicht im Amtsblatt vom 20.02.2020) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkenhain" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

9.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren hat in Ihrer Sitzung am 29.09.2022 mit Beschlussnummer GV 460/ 2022 (veröffentlicht im Amtsblatt vom 19.01.2023) das städtebauliche Konzept vom 07.09.2022 beschlossen.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

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,

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]),



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,

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)



Teil II – Umweltbericht

1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu betrachten. Dies betrifft sowohl die einzelnen Schutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 des BauGB ist die Umweltprüfung inhaltlich in der Weise durchzuführen, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB in Detail genannt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung aller sonstigen Belange zu berücksichtigen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Birkenhain“ soll den zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan von 1992 ersetzen und ergänzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt u.a. Dorfgebiete, Mischgebiete und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Ein Ziel der neue Bebauungsplan ist es, bisher nicht bebaute Mischgebietsflächen westlich der vorhandenen Siedlung, als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Zusätzlich dazu sollen bisher unbebaute Flächen der vorhandenen Siedlung bebaut werden und ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelt werden. Weiterhin sollen Grünflächen festgesetzt werden, die zugleich einer Kompensation der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen können.

Neben der inhaltlichen Ausgestaltung der Wohnnutzung und der Grünordnung bedarf es auch einer Konfliktbewältigung u.a. hinsichtlich der ansässigen Betriebe sowie den Lärm- und Schadstoffbelastungen durch die K 7241 / Mahlower Straße.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Betrachtet werden in diesem Zusammenhang alle Ziele der Raum- und Landschaftsplanung sowie alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

1.2.1 Landschaftsentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR)

Im LEP HR von 2019 werden Ziele für eine gesamtäumliche Entwicklung benannt, die z. T. auch für die vorliegende Planung relevant sind. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung. Es ist nicht Teil des Freiraumverbunds und nicht als Risikobereich Hochwasser gekennzeichnet.

1.2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalplanung liegt im Entwurf vor und befand sich bis zum 09.Juni 2022 in der öffentlichen Auslegung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Havelland-Fläming auf Grundlage des LEP HR formuliert. Die vorliegende Planung zur Bebauung im Siedlungsbereich Birkenhain ist mit den Zielen des Regionalplans vereinbar. Ein rechtskräftiger Regionalplan Havelland-Fläming existiert nicht.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbeeren befindet sich in der Aufstellung.



1.2.4 Landschaftsrahmenplan

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Teltow-Fläming wurde mit Datum vom 17. November 2010 vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg gemäß § 6 (2) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) genehmigt und am 8. Dezember 2010 entsprechend bekanntgemacht. Da keine aktuelle Fortschreibung des LRP vorliegt, beziehen sich nachfolgende Aussagen auf den Stand der Erhebungen zur 1. Fortschreibung 2010.

Der Planbereich ist Teil der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“. Die naturräumliche Haupteinheit bildet die „Teltower Platte“, die im nördlichen Teil außerhalb der Siedlungs- und Gewerbeflächen insgesamt vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und sehr arm an Gewässern ist.

Geologisch sind im westlichen Plangebiet Geschiebemergel und -lehm aus Grundmoränen mit Schluff, Sand und kiesigem bis schwach kiesigen Untergrund anzutreffen. Im östlichen Bereich herrschten Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser in Form von verschiedenförmigen Sanden schwach kiesig bis kiesig vor (Karte 3 LRP).

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV), d.h. eine natürliche Vegetationsentwicklung ohne anthropogene Einflüsse, wäre für das Plangebiet ein Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald. Im tatsächlichen floristischen Bestand zeigen die ehemaligen Ackerstandorte eine fortschreitende Ruderalisierung auf sandigem Ausgangsmaterial ohne Anklänge an die HPNV.

Gemäß dem LRP sind im Plangebiet keine faunistischen Besonderheiten vermerkt. Die nächstgelegenen erwähnenswerten Vorkommen (Kreuz- und Wechselkröte) befinden sich nördlich der L 76 in Heinersdorf. Zu diesem wie auch zu anderen nahegelegenen Vorkommen existieren aufgrund von trennenden Elementen bzw. zu großen Entfernungen keine räumlichen Verbindungen.

Die Böden (Karte 8, Teilblatt Nord) werden im westlichen Planbereich durch Braunerden, im östlichen Bereich durch Fahlerden bestimmt. Beeinträchtigungen erfolgen von den umgebenen Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und entsprechender Schadstoff- und Lärmbelastung. Eine potenzielle Gefährdung durch Altstandorte und Altablagerungen ist für das Plangebiet nicht bekannt, aber aufgrund fehlender Untersuchungen nicht auszuschließen.

Für das Plangebiet sind keine Besonderheiten der Böden im Sinne der Karte 9 des LRP (wie etwa besondere geologische Bildungen, Naturnähe, Ertragsreichtum) vermerkt. Es besteht lt. LRP für die Böden eine mittlere Erosionsgefährdung.

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes ist in Karte 10 eine hohe bis mittlere potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind unter Berücksichtigung von Nutzung und Landschaftselementen verzeichnet.

Die Grundwasserneubildung liegt bei 150 – 200 mm und bildet damit den zweithöchsten Wert im Geltungsbereich des LRP. (Karte 12). Mit einem Flurabstand zwischen 5 und 10 Metern besteht eine mittlere Grundwassergefährdung. Wie bereits bei den Böden vermerkt, liegt ein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen vor.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Unteren Havel. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, weiterhin handelt es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet (Karte 13).

Hinsichtlich des Aspektes Klima/ Luft sind die bebauten Bereiche als bioklimatisch belastete Siedlungsräume zu bezeichnen, die ehemaligen Ackerflächen haben die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität. Die Flächen tragen – mit der Einschränkung einer Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen – zu einer bedeutenden Kaltluftzufuhr für belastete Siedlungsräume bei (Karte 14).

Hinsichtlich der in Karte 15 definierten Landschaftsbildtypen zeigt sich das Plangebiet überwiegend eben und strukturarm bzw. mit kleinflächigen Siedlungsstrukturen. Raumgliedernde



Gehölzstrukturen finden sich lediglich in Form der Waldflächen sowie von Baumreihen an Verkehrsstraßen.

Schutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Direkt nördlich angrenzend befinden sich mit Ausweisung nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) ein Naturdenkmal (Baum) sowie geschützte Teile von Natur und Landschaft in Form einer Allee. Weitere Schutzkategorien sind im unmittelbaren Einflussbereich des Plangebietes nicht vorhanden (Karte 16).

Das Plangebiet trägt zur Zerschneidung durch anthropogen geprägte Flächen bei und hat bis auf kleine im Süden gelegene Bereiche keine Bedeutung für die Bildung unzerschnittener Landschaftsräume (Karte, 17).

1.2.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Großbeeren liegt ein Landschaftsplan in 1. Fortschreibung vom Juni 2015 vom Büro Wallmann Landschaftsarchitekten vor. Die Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern sind anders als im Landschaftsrahmenplan lokal zuordbar und fließen daher in die jeweiligen Kapitel zu den einzelnen Schutzgütern (Kap. 2.1 ff.) ein.

Hinsichtlich der im LP formulierten Entwicklungsziele ist festzustellen, dass eine der jetzigen Planung entsprechende Bebauung bereits im LP berücksichtigt wurde und die Planung daher mit den Zielen des LP vereinbar ist (Karte P3 „Entwicklungskonzept“).

1.2.6 Schutzkategorien nach den §§ 21 – 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Nördlich an die K 7241 angrenzend beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Diederdorfer Heide und Großbeerener Graben“.

1.2.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Für das Gebiet des Landkreises Teltow Fläming existiert eine Baumschutzverordnung, die als Sammelverordnung Bäume unter bestimmten Voraussetzungen unter Schutz stellt. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume, die die Schutzvoraussetzungen erfüllen.

Entlang der K 7241 befindet eine Allee, die als geschützter Teile von Natur und Landschaft gesichert ist. Ein nördlich der K 7241 befindliches Naturdenkmal (Linde) ist im Faltblatt der Naturdenkmale von 2019 enthalten, wurde jedoch lt. Landschaftsrahmenplan gestrichen. Außer den unter die Verordnung fallenden Bäumen sind keine geschützten Einzelobjekte wie etwa Findlinge im Plangebiet vorhanden.

1.2.8 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind bisher keine gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope verzeichnet.

1.2.9 Natura-2000 Netz

Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) sowie der Vogelschutz-Richtlinie. Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil des Natura 2000-Netzes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der „Genshagener Busch“ südlich der Ortslage Großbeeren in einer Entfernung von 3 - 4 Kilometern. Ein FFH-Lebensraumtyp in Form von Wäldern und Forsten gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie liegt im LSG „Diederdorfer Heide und Großbeerener Graben“ etwa 1 Kilometer nördlich des Plangebietes. Beide Gebiete werden von den geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.



1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung umfasst sämtliche planungsrelevanten Aspekte. Der Detaillierungsgrad orientiert sich an die jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäbe, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind. Dies beinhaltet auch die Auswahl der zu untersuchenden Tierartengruppen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel des Umweltberichts erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Ist-Zustandes aller zu betrachtenden Schutzgüter sowie zu erwartende Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

2.1.1 Lärm

Nördlich verläuft die Mahlower Straße als K 7241. Südlich vom Plangebiet befinden sich verkehrsintensive Logistikbetriebe, die von der Märkischen Allee erschlossen werden. Östlich verläuft im räumlichen Abstand von ca. 150 m die Bundesstraße 101. Zwischen der B 101 und der Siedlung Birkenhain befindet sich eine Waldfläche, die zu einer Verringerung der Lärmimmissionen beiträgt. Der Siedlungsbereich Birkenhain selbst besitzt keine Durchgangsstraßen und weist bis auf den Ziel- und Quellverkehr keine verkehrlichen Lärmbelastungen auf. Aus sagen zu ggf. betrieblich bedingten Lärmbelastungen erfolgen im weiteren Verfahren.

2.1.2 Lufthygiene

Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch die angrenzenden Verkehrsstraßen und durch die ansässigen Gewerbebetriebe sind nicht auszuschließen. Einen gewissen Ausgleich schaffen die zwischen der B 101 und dem Siedlungsbereich Birkenhain gelegene Waldfläche sowie der zentral gelegene Waldbereich in der Siedlung selbst. Westlich der bestehenden Ortslage befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet, das den Luftaustausch im Siedlungsgebiet begünstigt. Eine weitere Kaltluftversorgung erfolgt aus nordöstlicher Richtung.

2.1.3 Wohnen/ Wohnumfeld

Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Neben Geschosswohnungsbau im Nordosten sind auch Einzel- und Reihenhäuser, vornehmlich im Westen und Süden anzutreffen. Entlang der Mahlower Straße sind kleinere Gewerbebetriebe ansässig. In östlicher Lage befindet sich eine ausgedehnte Waldfläche, die sich bis zur B 101 erstreckt, und deren Ausläufer bis in den zentralen Siedlungsbereich Birkenhain hineinragt.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.1 Pflanzen

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Fläming Teltow wäre die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV), d. h. ein Pflanzenvorkommen ohne anthropogenen Einfluss, ein Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchwald. Angesichts der vielfältigen Veränderungen der Standortbedingungen bezüglich der Nährstoff- und Wasserversorgung, Schadstoffeinträge oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen weicht die tatsächliche Vegetation üblicherweise erheblich ab. Die HPNV kann jedoch Hinweise geben, in welcher Form Maßnahmen der Eingriffsregelung ökologisch wirksam auszugestalten sind (Kapitel 4).

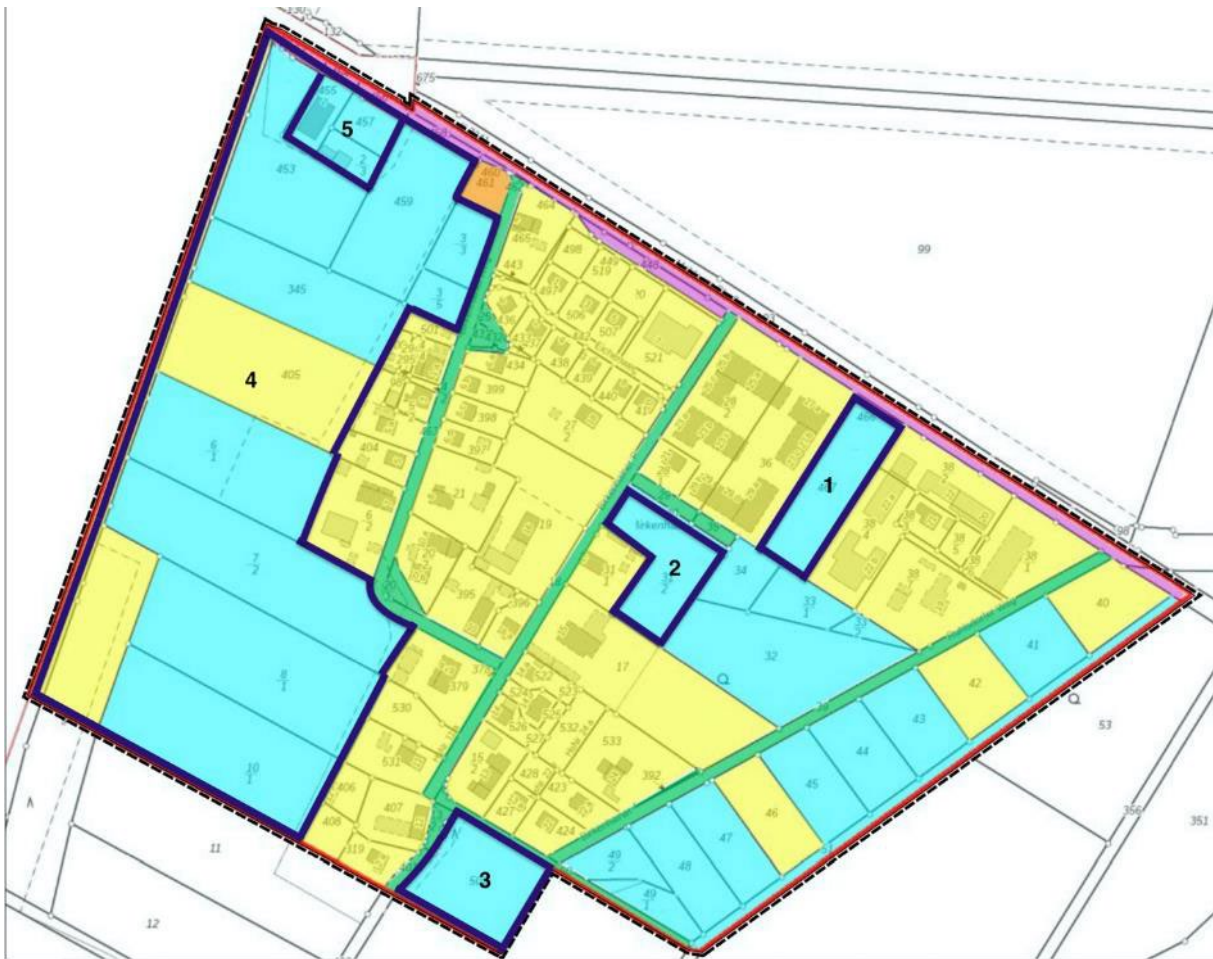
2.2.2 Floristische Kartierung

Für den Planbereich lassen sich fünf unterschiedliche Flächenbereiche festlegen, die nachfolgend einzeln beschrieben werden. Den jeweiligen Texten vorangestellt ist der Zustand bei Erstellung des Landschaftsplans (LP, Karte P 1 „Situation und Biotoptypen“).

Die aktuellen Bestandsaufnahmen beruhen auf mehrere Begehungen im Laufe des Jahres 2022. Ergänzende Nachkartierungen sind im Verlauf des weiteren Verfahrens vorgesehen. Es erfolgt eine erste Einordnung der Biotoptypen, bei der hilfsweise auf die Systematik Niedersachsens zurückgegriffen wird, da lt. Auskunft der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming für Brandenburg kein eigener Biotopschlüssel existiert (von Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2021).

Die nachfolgende Karte zeigt die Lage der einzelnen Aufnahmeflächen, die sich im Wesentlichen an die jeweiligen Baufelder orientieren. Gesondert wird unter Baufeld 5 auf die aufgelassene Hofstelle eingegangen, die strukturell und floristisch grundlegend von den anderen Flächen abweicht.

Abbildung 33: Baufelder/ Bezeichnungen der Kartierflächen



Baufeld 1

Im LP wird diese Fläche als Biotoptyp „Zierrasen“ dargestellt. Inzwischen handelt es um eine mehrjährige Grünlandbrache, die insgesamt als mäßig nährstoffreich zu bezeichnen ist. Neben den Gräsern Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*) und Honiggras (*Holcus lanatus*) sind im Pflanzenbestand hohe Kräuter wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Ackerdistel (*Cirsium arvense*) enthalten. Der Unterwuchs wird von niedrigen Kräutern wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) gebildet. Einzelweise sind auf der Fläche auch Exemplare der Wildrose (*Rosa canina*) vorhanden. Trampelpfade durchziehen die Fläche in mehrere Richtungen und deuten auf regelmäßige Nutzungen der Fläche hin.

Hinsichtlich des Biotoptyps lässt sich die Fläche als sonstige Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UMS) kategorisieren.



Baufeld 2

Während der Bereich 2015 als Bestandteil des Waldes dargestellt wird, zeigt sich diese Fläche bei aktueller Kartierung als ruderalisierte Grabelandfläche, die zu großen Teilen von Brombeerbewuchs eingenommen wird. Ferner befindet sich auf der Fläche mehrere Obstbäume. Als Biotoptyp ist die Fläche als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) einzuordnen.

Baufeld 3

Fläche 3 wird im LP als Ackerbrache benannt. Aktuell handelt es sich um einen sandigen, eher nährstoffarmen Standort, der neben Borstgras (*Nardus stricta*), Silbergras (*Corynepherus canescens*) und Wiesenknäuelgras (*Dactylis glomerata*) Blühpflanzen wie Wicke (*Vicia cracca*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Kleiner Sauerampfer (*Plantago acetosella*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Wiesensalbei (*Salvia pratense*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) aufweist. Der Bewuchs ähnelt dem Unterwuchs der benachbarten Obstwiese (s.u.). Möglicherweise handelt es sich um Ansaaten, die Fläche ist am ehesten dem Biotoptyp „Gras- und Staudenfluren trockener, basenarmer Standorte (UTA) zuzuordnen. Aufgrund mangelnder Ausprägung unterliegt sie jedoch keinem Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

Südlich und östlich der Fläche 3 befinden sich ausgedehnte Obstbaumpflanzungen mit einem flächendeckenden Unterwuchs sowie randlichen Strauchanpflanzungen (u.a. Wildrosen, Weiden). Es handelt sich um Kompensationsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die dem südlich angrenzenden Güterverkehrszentrum zuzuordnen sind. Die Flächen einschließlich der Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine Beeinträchtigung durch die zukünftige Bebauung der Fläche 3 ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen (s. a. Kapitel 4).

Baufeld 4

Die größten zusammenhängenden Vegetationsflächen sind im Bereich zwischen dem westlichen Ortsrand Birkenhain und der Grenze zur Nachbargemeinde Teltow (Baufeld 4) anzutreffen. Es handelt sich hier um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche, die jedoch im LP 2015 bereits als Ackerbrache klassifiziert wurde. Ein im Nordosten als Intensivgrünland dargestellter Bereich ist nunmehr ebenfalls ruderalisiert.

Der südlich an die Hofstelle (siehe Baufeld 5) anschließende Bereich weist bei sandigen Bodenverhältnissen eine an Nährstoffarmut angepasste und nur wenige Zentimeter hohe Vegetation mit einem ausgeprägten, teils flächendeckenden Blühaspekt in den Monaten Mai und Juni auf. Genannt seien der Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), das Ackerstiefmütterchen (*Viola arvensis*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) und die Gemeine Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*). Ferner sind Gräser wie das Borstgras (*Nardus stricta*) und das Einjährige Rispengras (*Poa annua*) anzutreffen. Angesichts einzelner Trockenrasenelemente kann der Biotoptyp als Ruderalflur trockener Standort (URT) eingeordnet werden.

Weiter südlich (etwa ab der Bezeichnung „Flurstück 405“ auf obiger Karte) ändert sich die Vegetation aufgrund offener Nährstoffzunahme im Boden. Die Vegetation wird dichter und teilweise auch deutlich höher. Gräser wie Rasen-Schmiele (*Deschampsia caespitosa*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) bilden hier größere Bestände, begleitet von Kräutern wie Kornblume (*Centaurea cyanus*), Wiesenmargarite (*Leucanthemum vulgare*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) sowie im Unterwuchs z. B. Wiesenklie (*Trifolium pratense*) und Vogelwicke (*Vicia cracca*). An der südlichen Grundstücksgrenze vor den mehrreihigen Gehölzpflanzungen sind einige Exemplare des Wiesenschachtelhalms (*Equisetum pratense*) anzutreffen. Hier bildet das Honiggras (*Holcus lanatus*) einen relativ homogenen Bestand, beigemischt sind Schafgarbe (*Filipendula millefolium*), Frühlingsgriesskraut (*Senecio leucanthemifolius*) und Wiesenklie (*Trifolium pratense*).

Der Biotoptyp lässt sich als halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) bzw. als sonstige Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UMS) klassifizieren.

Die Grenze zur östlichen Bebauung markieren eine Reihe Kiefern, z. T. begleitet von einem ausprägten Brombeeraufwuchs.

Baufeld 5 (Hofstelle)

Einen Sonderstandort bildet eine aufgelassene Hofstelle (Fläche 5), der im LP Biototyp Gewerbe zugeordnet wurde und deren Umfeld inzwischen einen ausgeprägten Gehölzbestand aufweist.

Abbildung 34: Aufgelassene Hofstelle



Die Hofstelle ist von einem ausgeprägten Strauch- und Baumbestand umgeben. Während im Süden und Westen Brombeeren sowie ein dichter Baumbestand aus Kirschen, Flieder, Feldahornen, Fichten und Birken vorherrschen, befindet sich nordöstlich des Gebäudes eine Gehölzinsel mit Eschenahorn, mehreren Feldahornen sowie jungem Gehölzaufwuchs. Die Biototypen für die einzelnen Gehölzflächen wären jeweils als Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) zu bezeichnen.

Weitere Flächen im Plangebiet

Da ein Erhalt der Waldflächen fester Bestandteil der Planung ist, erfolgten dort keine floristischen Bestandsaufnahmen. Die Wälder im Plangebiet dienen als Erholungswald mit der Intensitätsstufe 3 (gemäß Landeskompetenzzentrum Forst Eberswalde LFE, Brandenburg) und haben ferner die Funktion eines Lärmschutzwaldes zur Bundesstraße 101. Zusammen mit den südlich von Birkenhain gelegene Flächen handelt es sich bei den Waldflächen zudem um Entwicklungsgebiete und -flächen für den Biotopverbund, wobei die Straßentrassen im Norden und im Osten im Sinne des Biotopverbundes Objekte mit hoher Zerschneidungswirkung darstellen.

2.2.3 Faunistische Kartierung

Sowohl im Landschaftsrahmenplan als auch im Landschaftsplan sind keine besonderen faunistischen Funktionen für das Plangebiet vermerkt. Die nächstgelegenen besonderen faunistischen Vorkommen befinden sich im nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“.



Dort sind in einer Entfernung von ca. 2 - 3 Kilometern Bestände der Kreuzkröte und des Wachtelkönigs vermerkt. Sowohl aufgrund der Entfernung, der trennenden Wirkung der K7241 bzw. des Fehlens geeigneter Biotopstrukturen ist ein Teillebensraum dieser Arten im Plangebiet auszuschließen.

Zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials und zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz sind Bestandsaufnahmen planungsrelevanter Tierartengruppen angezeigt, sofern sich in einer Ersteinschätzung Anhaltspunkte für deren Vorkommen ergeben. Sicher zugehen ist zum jetzigen Zeitpunkt von Vorkommen der Avifauna (z. B. Buntspecht, Buchfink) in den Wäldern des Plangebiets. Angesichts vorhandener potenzieller Lebensräume wie z. B. Baumhöhlen und im weiteren Planbereich aufgelassene Gebäude sind auch Fledermausvorkommen zu erwarten. Neben einer reinen Bestandskartierung ist bei den Fledermäusen angesichts der geplanten Bebauung auch eine Dokumentation der Flugrouten angezeigt mit dem Ziel, eventuell vorhandene Flugrouten mit entsprechender Anpassung der Gebäudeanordnungen zu erhalten.

Die bisherigen Ortstermine ergaben nach Inaugenscheinnahme keine konkreten Hinweise auf Nistaktivitäten auf den geplanten Bauflächen, jedoch wurden bei mehreren Begehungen an jeweils gleicher Stelle auf direkt benachbarten Flächen Rebhuhn, Kuckuck und Mönchgrasmücke festgestellt, so dass für diese Arten ein Brutverdacht besteht. Es ist davon auszugehen, dass die Tiere die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche zumindest als Teillebensräume zur Rast und zur Futtersuche nutzen. Über der südöstlich gelegenen geplanten Baufläche war mehrfach ein Sperber zu beobachten, dessen Horst sich im nahen Waldgebiet befinden könnte. Im Bereich der Hofstelle ist das Vorkommen der Nachtigall zu nennen. Hier sind zudem vertiefende Untersuchungen hinsichtlich der Sommer- und Winterlebensräume für Fledermäuse angezeigt. Ebenfalls möglich sind hier auch in und am Gebäude nistende Vögel wie etwa Rauch- oder Mehlschwalbe und Mauersegler. Für alle Bauflächen bilden Heuschrecken eine weitere planungsrelevante Tierartengruppe, die bei den bisherigen Begehungen in Einzelexemplaren bereits beobachtet wurden und die vor allem auf den schütter bewachsenen sandigen Flächen im Südosten und im Westen des Plangebietes in größerer Artenvielfalt zu erwarten sind. Die offenen Sandflächen zeigen zudem Einfluglöcher, die solitär lebenden Wildbienen zuzuordnen sein dürften. Größere, im Durchmesser etwa 2 cm umfassende Erdlöcher weisen auf Vorkommen von Feldmäusen hin, deren Bauten bei Aufgabe häufig ebenfalls von Wildbienen besiedelt werden. Weiterhin lässt das breite Blütenspektrum auch das Vorkommen einer größeren Tag- und Nachtfaltervielfalt erwarten.

Bei allen genannten Artengruppen ist nach bisheriger Ersteinschätzung ein Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer und damit planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen.

Da in den zur Bebauung vorgesehenen Gebieten keine Oberflächengewässer vorhanden sind, gibt es für ein Vorkommen von an Gewässern gebundene Tierarten wie Amphibien oder Libellen bisher keine Anhaltspunkte.

2.2.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Rechtskraft und damit die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes ist nur gegeben, wenn der Umsetzung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im § 44 BNatSchG genannt. § 44 Abs. 1 enthält die Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende 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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

(Zugriffsverbote).“

Im § 44 BNatSchG Absatz 5 finden sich besondere Bestimmungen in Bezug auf zulässige Eingriffe.

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Eine auf das Plangebiet bezogene artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach Vorliegen aller floristischen und faunistischen Bestandsaufnahmen. Erste Beobachtungen deuten auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten zumindest in der unmittelbaren Umgebung der Planflächen hin. Planungsrelevante floristische Vorkommen wurden bisher nicht festgestellt.

2.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, Versiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Landschaftsplan werden als Bodenart überwiegend Braunerden und gering verbreitet lessivierte Braunerden (mit Tonverlagerung in tiefere Bodenschichten) und podsolige Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand genannt. Die Planfläche liegt im Einflussbereich des Gas-Untergrundspeichers Rüdersdorf für Berlin.

Die im Landschaftsrahmenplan 2010 vermerkte mittlere Erosionsgefährdung dürfte nach Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und der Etablierung einer flächendeckenden Vegetation sowie der westlich und südlich vorgenommenen Gehölzanpflanzungen aktuell als gering einzustufen sein.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 7 und 10 Meter, im südöstlichen Teil über 10 Meter. Es besteht angesichts dieser relativ großen Flurabstände bei gleichzeitiger teilweiser geringer Durchlässigkeit eine geringe Grundwassergefährdung. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwesten nach Südosten.



Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen kann ebenso wie baulich bedingte notwendige Grundwasserabsenkungen aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände weitestgehend ausgeschlossen werden.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das BauGB verpflichtet die Bauleitplanung, bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel darzustellen. Zu erwähnen sind insbesondere die dezentrale und zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Details zu diesen Aspekten erfolgen im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens.

Im Plangebiet dienen die Freiflächen im Westen und im Südosten als Kaltluftentstehungsgebiete des Offenlandes mit hoher Leistungsfähigkeit. Die Siedlungsflächen sind im Landschaftsplan als bioklimatisch belastete Siedlungsräume klassifiziert. Die Waldbereiche dienen als klimatische Regenerationsbereiche mit mittlerer Leistungsfähigkeit. Aus nordöstlicher Richtung kommend erfolgt eine bedeutende Kaltluftzufuhr für den Siedlungsraum Birkenhain.

Die geplanten baulichen Maßnahmen können zu Einschränkungen der örtlichen Kaltluftproduktion bzw. im nordöstlichen Bereich zu einer Barrierewirkung für den Kaltlufttransport führen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Topografie ist von West nach Ost von 42,5 über NN bis auf 50 m über NN ansteigend. Zum Zeitpunkt der Kartierungen zum Landschaftsplan herrschte im westlichen Bereich eine Offenlandstruktur mit Ackernutzung vor. Als landschaftswirksame Strukturen werden die Waldflächen des Plangebietes sowie die Baumreihe entlang der Mahlower Straße klassifiziert.

Die Umsetzung der geplanten Bebauung verändert die bisherige Offenlandstruktur und führt vermutlich zu einem verstärkten Erholungsdruck auf die verbleibenden Freiflächen im Siedlungsbereich Birkenhain.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Planbereich befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.

2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die beschriebenen Schutzgüter können sich gegenseitig in einer unterschiedlichen Größenordnung positiv oder negativ beeinflussen. Eine entsprechende Entwicklung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Abschließende Aussagen erfolgen im weiteren Verfahren.

2.10 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet selbst sind mehrere Gewerbebetriebe ansässig. Inwieweit von diesen Betrieben oder von Betrieben im weiteren Einzugsbereich erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.



3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

3.1.1 Betriebsphase

Die Überbauung von mehreren Hektar Freifläche bewirkt einen anhaltenden Lebensraumverlust für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie eine dauerhafte Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus.

Die Ansiedlung von ca. 225 Wohneinheiten sowie etwaigen Ladengeschäften und Betrieben im Mischgebiet ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf der K7241 sowie Liefer-, Ziel- und Quellverkehren in der Siedlung Birkenhain verbunden. Zusammen mit der Reduktion der im Westen gelegenen Flächen für die Kaltluftproduktion ist mit einer kleinklimatisch wirksamen höheren Schadstoffbelastung zu rechnen.

Weiterhin ist von einer Zunahme der feierabendbezogenen Naherholung im Siedlungsbereich auszugehen, die sich im Wesentlichen auf die verbliebenen Waldgebiete im Siedlungsbereich konzentrieren wird und ggf. zu Beeinträchtigungen der dortigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren führt.

3.1.2 Bauphase

Baubedingt tritt zumindest vorübergehend ein vollständiger Verlust der bisherigen ökologischen Funktionen der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ein.

Für die Belange Wohnen und Wohnumfeld ist während der Bauzeiten mit möglicherweise erheblichen Beeinträchtigungen in Form von zusätzlicher Staub- und Lärmbelastung rechnen, von denen angesichts der Lage der Baufelder der gesamte bisherige Siedlungsbereich Birkenhain betroffen sein kann.

3.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Vegetation würde bei einer Weiterentwicklung zu fortschreitender Ruderalisierung führen. Neben einer Ausbreitung der Brombeere, die an den westlichen Siedlungsrandern und südlich der Hofstelle bereits zu beobachten ist, käme es in den nächsten Jahren zu einer flächigen Gehölzansiedlung, der lediglich durch eine regelmäßige Mahd entgegengewirkt werden könnte.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Gehen vom Vorhaben voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus, so sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich durchzuführen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß den Vorgaben der §§ 13 ff des BNatSchG) zur Eingriffsregelung sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen mit geeigneten Mitteln zu kompensieren.

Ein Erhalt der vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf den Bauflächen selbst ist aufgrund der umfangreichen baulichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen nicht möglich. Bezüglich der Gehölze an den Grundstücksgrenzen und auf benachbarten Flächen werden alle technisch möglichen Maßnahmen ergriffen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Grundlage



bilden die in der DIN 18920 zum Schutz der Bäume auf Baustellen dargestellten Maßnahmen sowie die Richtlinie für den Bau von Straßen (RAS-LP 4).

Insbesondere die Baumaßnahmen für den Bereich „Birkehain-Mitte“ erfordern den nachhaltigen Schutz der im Siedlungsgebiet vorhandenen Waldflächen. Diese sind mit geeigneten Maßnahmen während der gesamten Bauzeit zu schützen.

Besonderen Schutz bedürfen auch die direkt an das Baugebiet „Birkehain-Süd“ angrenzenden Obstbaumpflanzungen als zu erhaltene Kompensationsflächen. Zu deren Schutz kann durch die frühzeitige Erstellung und die Instandhaltung ortsfester Zäune bis zum Ende der Bauzeit erfolgen.

Sofern Abgrabungen im Baugebiet erforderlich sind, werden die Bäume auf den jeweils betroffenen Nachbarflächen während der Bauzeiten dauerhaft gewässert.

Baustellenerschließung sowie Einrichtungs- und Lagerflächen werden in geeigneten Plänen frühzeitig abgestimmt mit den Zielen, Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren und die Schädigung zu erhaltender Grünstrukturen zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere sollten alle Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit, d.h. in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. des Folgejahres erfolgen.

Der Abriss der Hofstelle wird ebenfalls außerhalb der Vegetationszeit vorgesehen. Vor Abbruch der Gebäude werden zeitnah Untersuchungen zu Winterlebensräumen von Fledermäusen und Kleinsäugetern durchgeführt.

4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan sind zeichnerische und textliche Festsetzungen zu diversen grünordnerischen Maßnahmen enthalten, die auch geeignet sind, eine Kompensation der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen herbeizuführen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches stehen planerisch öffentliche Grünflächen bereit, in denen entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden können.

Für einen Teil der geplanten Bebauung existieren alte Baurechte, so dass aus der Bebauung resultierende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Land nicht kompensationspflichtig sind. Andernorts erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen ohne bisheriges Baurecht. Deren Größenordnung ist im weiteren Verfahren genau zu benennen und einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu unterziehen. Lt. Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Teltow-Fläming erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung in verbaler Form. Ein rechnerischer Abgleich des Ist- mit dem Sollzustandes ist daher nicht vorgesehen. Eine detaillierte verbale Gegenüberstellung der Beeinträchtigung der Schutzgüter mit den geplanten Maßnahmen ist Gegenstand des weiteren Verfahrens.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausgangslage für die Aufstellung des Bebauungsplans beruht auf dem Wohnentwicklungsplan Großbeeren aus dem Jahr 2017 mit dem Ziel, dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen. Unter dem Aspekt, die vorhandenen Flächen möglichst optimal zu nutzen, zeigt das städtebauliche Konzept eine möglichst kompakte Bebauungsplanung in Form des nachgefragten Wohnraums auf unter Einbeziehung der Bestandsbebauung. Es bestehen keine grundsätzlich anderen Möglichkeiten, diesen Anforderungen an die Planung gerecht zu werden. Zugleich wird mit dieser Planung dem Ziel des Landschaftsentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Rechnung getragen, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind.



6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Bei der bisherigen Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Hinsichtlich des Schutzguts „Arten und Biotope“ werden zur Sicherstellung der zum Erhalt und der Entwicklung vorgesehenen Maßnahmen textliche und zeichnerische Darstellungen im Bebauungsplan bzw. über andere rechtlich verbindliche Regelungen, z.B. im Durchführungsvertrag vorgesehen.

Unvorhergesehene Auswirkungen können sich hinsichtlich besonders oder streng geschützter Tier- bzw. Pflanzenarten ergeben, die bisher auf der Fläche nicht nachgewiesen werden konnten. Bei einem späteren Nachweis erfolgen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde und einem ggf. hinzugezogenen Fachbüro geeignete Maßnahmen, um ein Überleben der aufgefundenen Individuen oder Populationen zu sichern.

Weitere unvorhergesehene Auswirkungen können sich auch auf bis jetzt nicht bekannte Bodenbelastungen oder auf Kampfmittelfunde erstrecken. Hinsichtlich dieser Aspekte sind zunächst orientierende Untersuchungen und nachfolgend geeignete Maßnahmen wie z. B. baubegleitende Überwachungen sowie im Bedarfsfall sofortige Kontaktaufnahmen mit den zuständigen Behörden vorgesehen.

Sofern es baubedingt zu Verunreinigungen durch Unfälle oder Leckagen kommt, erfolgt ebenfalls eine sofortige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das städtebauliche Konzept umfasst ein Plangebiet von ca. 8,43 ha, von denen zukünftig ca. 3 ha versiegelt sein werden. Die Anordnung der etwa 200 neuen Wohneinheiten sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung wie z.B. einer Kita und Gebäuden des Mischgebietes erfolgt innerhalb bzw. am Rande einer bestehenden Siedlung und ersetzt damit die Inanspruchnahme „freier Landschaft“.

Allerdings ist auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen zum Teil mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. So entfallen auf den überplanten Flächen die bisherigen Funktionen für Arten und Biotope als Ruhe, Rast- und Brutlebensraum sowie für den Boden einschließlich der Bodenlebewelt.

Weiterhin entfallen im westlichen Geltungsbereich Räume für die Kaltluftproduktion, im nordöstlichen Baugebiet entstehen ggf. Barrieren für einen ungehinderten Kaltlufttransport aus nordöstlicher Richtung. Hinsichtlich des Ortsbilds wird der bisherige Offenlandcharakter durch ein urbanes Erscheinungsbild ersetzt. Da im Plangebiet ca. 200 neue Wohneinheiten entstehen, wird der Ziel- und Quellverkehr in der Siedlung Birkenhain zunehmen und zu weiterer kleinklimatischer Beeinträchtigung der Lufthygiene führen.

Eine Zunahme ist auch für die feierabendbezogene Naherholung in den angrenzenden Waldgebieten erwarten, die ggf. mit zusätzlichen Störungen von Lebensräumen von Vögeln und Fledermäusen einhergeht.



6.4 Quellenverzeichnis Umweltbericht

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist;
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) 2004;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert am 25. September 2020;
- Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF 2013 in der Fassung vom 27. Februar 2017;
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming vom 17.11.2010;
- Landschaftsplan Großbeeren Wallmann Landschaftsarchitekten, Juni 2015;
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2014-07;
- RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Mai 2020;
- Von Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2021;
- Faltblatt „Naturdenkmale im Landkreis Teltow Fläming“, 08/ 20;
- Auskünfte der unteren Naturschutzbehörde für den LK Teltow-Fläming: Herr Jonelat am 22.03.2022.