

# SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS

## MACHBARKEITSSTUDIE

IM AUFTRAG DER GEMEINDE GLIENICKE (NORDBAHN)

April 2021

STEFAN WALLMANN



Landschaftsarchitekten  
BDLA

••• Fürst-Bismarck-Str. 20  
13469 Berlin

Fon 030 · 417 05 670  
Fax 030 · 417 05 678

info@buero-wallmann.de  
www.buero-wallmann.de

Bearbeitung: Cara Gerber  
Nils Ehlers

•  
•  
•

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

## INHALTSVERZEICHNIS

Veranlassung, Aufgabenstellung und Ziele .....	1
Festlegung des Raumprogramms (Untersuchungsraum) .....	2
Ableitung von Flächenbedarfen für Sportanlagen, Baulichkeiten, Erschließungsflächen.	3
Grundstücksbedarf .....	4
Auswertung vorhandener Unterlagen .....	4
Restriktionen und Bindungen im Suchraum Schönfließ .....	5
Flächenvorauswahl / Flächenfestlegung.....	6
Standortbeschreibungen .....	6
Zusammenfassender Vergleich der ausgewählten Potenzialflächen und fachplanerische Bewertung .....	15
Abstimmungsergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde .....	17
Zwischenzeitliche Nachprüfung frühzeitig verworfener Potenzialflächen.....	18
Mehrfache Abstimmungsanläufe in Bezug auf die Vorzugsfläche P1 .....	18
Gesamt-Ergebnis der Machbarkeitsstudie .....	18
Anhang.....	19

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Suchraum für Potenzialflächen in Schönfließ .....	2
---	---

## ANHANG-ÜBERSICHT

01 – Plan 1:	Übersichtsplan Schutzgebiete
02 – Plan 2:	Übersichtsplan Luftbild
03 – Tabelle 1:	Tabellarische Gesamtübersicht der Potenzialflächen-Eigenschaften
04 – Plan 4a:	Potenzialfläche P1
05 – Plan 4b:	Potenzialfläche P2
06 – Plan 4c:	Potenzialfläche P3
07 – Plan 4d:	Potenzialfläche P5a
08 – Plan 4e:	Potenzialfläche P6
09 – Plan 4f:	Potenzialfläche P8
10 – Foto-Dokumentation zu den ausgewählten Potenzialflächen	
11 – Protokoll zum Gesprächstermin bei der UNB Oberhavel am 13.03.2020	



## Veranlassung, Aufgabenstellung und Ziele

Die Gemeinden Glienicke (Nordbahn) und Mühlenbecker Land suchen derzeit nach Standorten für einen neuen Fußballplatz sowie für eine Leichtathletik-Anlage.

Die in Glienicke (Nb.) und Schönfließ ansässigen Fußball- und Leichtathletikvereine verzeichneten in den letzten Jahren stetig wachsende Mitgliederzahlen. Damit verbunden wächst auch der Bedarf an Sportstätten und Trainingsmöglichkeiten. Das zunächst für die Glienicker Fußballvereine errichtete „Stadion an der Bieselheide“ stößt aufgrund des hohen Nutzungsdrucks an die Grenzen seiner Kapazität. Erschwerend kommt hinzu, dass diese Sportanlage den technischen Anforderungen von Leichtathletik-Sportarten nicht bzw. nur bedingt gerecht wird, da Wurfdisziplinen während eines zeitgleich erfolgenden Fußballtrainings nicht ausgeübt werden können und dann ebenfalls die Sprintstrecken oftmals zu kurz sind. Aus zeitgleichem Training von Fußballern und Leichtathleten ergeben sich gegenseitige Behinderungen, z. B. bei Einwüfen oder Eckstößen sowie bei Fehlschüssen ins Aus. Eine nachträgliche Einzäunung des Fußballfeldes im „Stadion an der Bieselheide“ würde aufgrund des für Eckstöße und Einwüfe benötigten Raumes einen Verlust von Lauffläche bedeuten.

Alternative Sportplätze liegen derzeit z. B. in Zühlsdorf im äußersten Norden oder in Schildow und sind für die meisten Sportler der zu versorgenden Nutzergruppen mit einem langen Anfahrtsweg verbunden. Die neue Sportanlage „Schönfließ Nord“ ist zwar auf dem Gemeindegebiet Mühlenbecker Land verortet, wird jedoch durch die Stadt Hohen Neuendorf finanziert und realisiert und soll vorrangig dem Fußballverein „Grün-Weiß Bergfelde“ zur Verfügung stehen. Diese Anlage kann daher von Glienicker und Schönfließer Sportlern künftig nicht oder nur sehr eingeschränkt genutzt werden.

**Um eine räumliche und flächensparende Kombination der unterschiedlichen Sportarten (Fußball und Leichtathletik) an einem neuen Standort zu finden und die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu vermindern, wurde die Durchführung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.**

Diese dient der Suche, Analyse und Bewertung potenzieller Standorte und der anschließenden Ermittlung eines Vorzugsstandortes. Mögliche Synergie-Effekte durch ggf. räumliche Nähe zur bestehenden Sportanlage an der Bieselheide in Bezug auf eine mögliche Mit-Nutzung dort schon vorhandener Infrastruktur sollten dabei berücksichtigt bzw. angestrebt werden. Zu beachten ist bei der Standortsuche, dass der Großteil aller Flächen außerhalb der Siedlungskörper von Glienicke, Schönfließ, Hohen Neuendorf, Schildow und Mühlenbeck als Landschaftsschutzgebiet (LSG „Westbarnim“) ausgewiesen ist und dessen Schutzziele einzuhalten sind.

Die Gemeinde Glienicke (Nordbahn) beauftragte im Januar 2020 das Büro Stefan Wallmann, Landschaftsarchitekten BDLA mit der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie.

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte in mehreren Stufen.

- 
- 
- 

## Festlegung des Raumprogramms (Untersuchungsraum)

Der Untersuchungsraum beschränkt sich auf die Gemarkung Schönfließ, weil nach Auskunft der Gemeindeverwaltung innerhalb der Gemeinde Glienicke (Nb.) keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Der potenzielle neue Standort soll vorrangig für die Glienicker Fußballer (eine der beiden zu versorgenden Haupt-Nutzergruppen) möglichst unabhängig vom individuellen Mobilitätsgrad, d. h. fußläufig bzw. mit dem Fahrrad und/oder mit dem ÖPNV erreichbar sein. Zudem soll bei der Standortauswahl berücksichtigt werden, dass die Schönfließer Leichtathleten (als 2. zu versorgende Nutzergruppe mit hohem Anteil an Kindern und Jugendlichen) hauptsächlich im Einzugsgebiet Schönfließ wohnen und auch für diese eine größere Distanz aus fachplanerischer Sicht als nicht vertretbar eingeschätzt wird. Wertvolle Niederungsbereiche oder geschlossene Waldflächen werden bei der Standortsuche aufgrund der erfahrungsgemäß dort anzunehmenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgenommen.

Derzeit steht dem Ortsteil Schönfließ noch keine eigene Sportanlage zur Verfügung.

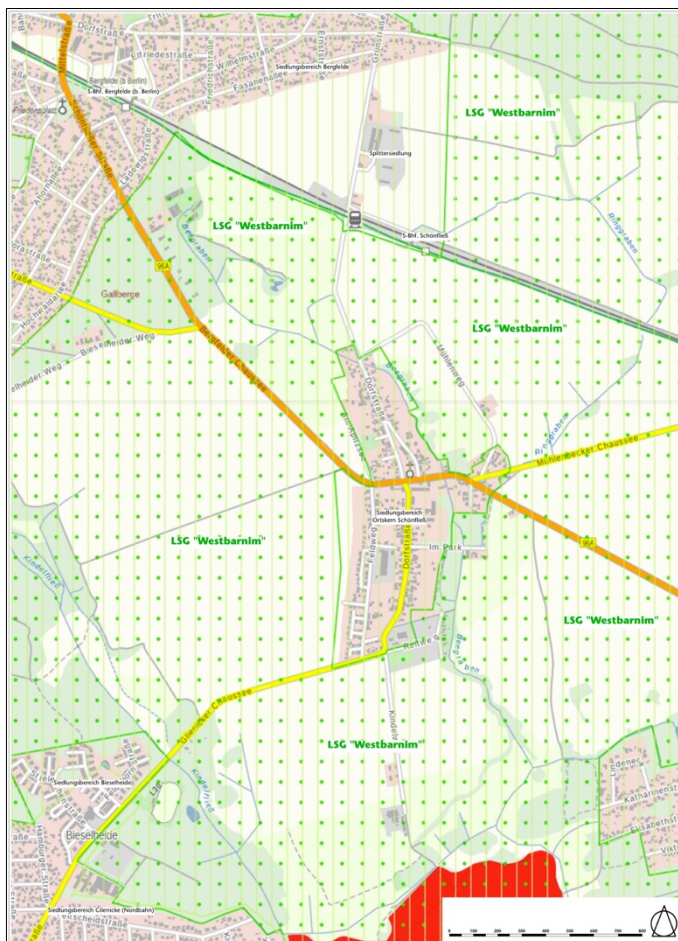


Abb. 1: Suchraum für Potenzialflächen in Schönfließ

- 
- 
- 

## Ableitung von Flächenbedarfen für Sportanlagen, Baulichkeiten, Erschließungsflächen

Mithilfe der zu planenden neuen Sportanlage innerhalb des Ortsteils Schönfließ sollen die Möglichkeiten für lokale sportliche Aktivitäten ausgebaut und der derzeit herrschende Mangel an Trainingsmöglichkeiten für die Vereine behoben werden. Nach Möglichkeit wäre eine Vereinigung der Ansprüche beider Sportarten (Fußball und Leichtathletik) vorgesehen. Die beiden Sportvereine haben räumliche Nutzungsansprüche formuliert, sprechen sich letztendlich jedoch gegen eine kombinierte Sportstätte (wie in der Bieselheide) aus, bei der die Rundlaufbahn um das Großspielfeld verläuft. Denn zeitgleiches Training der unterschiedlichen Sportarten führt - bei mangelnder Trennung durch bspw. einen Zaun - gemäß verschiedener Erfahrungsberichte zu gegenseitigen Behinderungen an den Trainingsfeldrändern. Aufgrund der sich ansonsten an mehreren Stellen räumlich überschneidenden Trainingsflächen sollen an einer neuen Sportstätte beide Sportfelder nebeneinander liegen. Lediglich die weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Zufahrtswege, Parkplätze, Medienandienung und Funktionsgebäude sollen im Hinblick auf eine effiziente und flächensparende Anordnung durch beide Anlagen genutzt werden.

Der Stellplatzbedarf ist gemäß der Stellplatzsatzung<sup>1</sup> der Gemeinde Mühlenbecker Land zu ermitteln. Demnach ist gemäß Anlage 1 der Satzung (Punkt 5.1) je 300 qm Sportfläche ein Stellplatz nachzuweisen.

Nachfolgend wird der anzunehmende Flächenbedarf beziffert:

### für den Fußball-Sport

eine Großspielfeld-Anlage, orientiert an der Sportanlage Bieselheide, jedoch ohne Tribüne

Spielfeld:	ca. 68 m x 105 m	ca. 7.140 qm
mit Einwurf-Zone und Rand:	ca. 80 m x 116 m	ca. 9.200 qm
Funktionsgebäude:		ca. 250 qm
Stellplatzbedarf:	ca. 31 Stück	ca. 930 qm
	<b>in Summe</b>	ca. 8.320 qm
		<b>bis ca. 10.380 qm</b>

### für den Leichtathletik-Sport

Die geplante Leichtathletikanlage soll nach den Standards der IAAF („International Association of Athletics Federations“) wettkampftauglich sein. Für eine Eignung als Standort regionaler sowie überregionaler Wettkämpfe soll die Anlage (gemäß den Anforderungen des Rundendreher e.V., vgl. Vorentwurfsplanung<sup>2</sup>) folgendes umfassen:

---

<sup>1</sup> Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (vom 25.10.2005 )

<sup>2</sup> Rundendreher e.V. (Der Vorstand, August 2018): Konzept 2018 – Sportstätte am Schlosspark

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

200 m-Rundlaufbahn mit zus. 4-facher 100 m Sprintlaufbahn (gerade, zzgl. Start- und Aus- laufbereich):	ca. 53 m x 132 m	ca. 7.000 qm
mit 3 m-Pufferstreifen:		ca. 7.500 qm
mit 5 m-Pufferstreifen:		ca. 8.000 qm
Funktionsgebäude:		ca. 400 qm
Stellplatzbedarf:	ca. 23 Stück	ca. 690 qm
	<b>in Summe</b>	ca. 8.090 qm
		<b>bis ca. 9.090 qm</b>

## Grundstücksbedarf

Unter der Annahme einer kompakten Kombination mit nebeneinander angeordneten Sport-Teilflächen, einem gemeinsamen Funktionsgebäude, zusammenhängender Stellplatzanlage (ca. 54 Stellplätze) und einer randlichen Mindest-Eingrünung summiert sich der Flächenbedarf gemäß o. g. Ableitung bei optimalem Flächenzuschnitt und ebener Topografie auf mindestens 2,0 bis 2,5 ha.

## Auswertung vorhandener Unterlagen

Als Grundlagen für die Suche nach Potenzialflächen wurden neben frei zugänglichen Online-Datenbanken, wie z. B. dem Geoportal Brandenburg<sup>3</sup>, auch verschiedene Bauleitpläne der Gemeinde Mühlenbecker Land herangezogen. Hierzu zählen v. a. der Flächennutzungsplan<sup>4</sup>, der Landschaftsplan<sup>5</sup> sowie verschiedene Bebauungspläne<sup>6</sup>. Weitere Hintergrundinformationen wurden zudem aus den vergleichbaren Planungsinstrumenten der zu dem Suchraum benachbarten Gemeinden Glienicke (Nb.) und der Stadt Hohen Neuendorf gewonnen. Hier waren v. a. die Flächennutzungs- und Landschaftspläne von Relevanz.

---

<sup>3</sup> Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg (LGB), Potsdam/ Frankfurt (Oder): <https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/themenkarten/umwelt-und-geologie/>

<sup>4</sup> Gemeinde Mühlenbecker Land: Flächennutzungsplan (Vorentwurf), Stand: Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.09.2016

<sup>5</sup> Gemeinde Mühlenbecker Land: Landschaftsplan (Vorentwurf), Stand: Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.09.2016

<sup>6</sup> Gemeinde Mühlenbecker Land: Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ (Vorentwurf), Stand vom 30.12.2018 und Gemeinde Mühlenbecker Land: Bebauungsplan GML Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“ (Satzung), vom Mai 2018

- 
- 
- 

## Restriktionen und Bindungen im Suchraum Schönfließ

Großteile der Gemarkung Schönfließ sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG „Westbarnim“) ausgewiesen. Zu den Schutzzwecken des LSG gehört u. a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes.

Für die geplante Flächennutzung als Sportanlage sollte daher vorzugsweise eine Lage außerhalb des LSG gefunden werden. Im Falle einer unvermeidbaren Lage innerhalb des LSG sind die genannten Schutzziele zu erreichen und für eine Befreiung / Ausgliederung das überwiegend öffentliche Interesse an der geplanten Nutzung nachzuweisen. Insbesondere das örtliche Landschaftsbild mit seinen stellenweise weiträumigen Sichtbeziehungen und der damit verbundenen Empfindlichkeit gegenüber raumwirksamen Veränderungen ist bei der Suche und Bewertung potenzieller Standorte zu berücksichtigen.

Einen weiteren zu berücksichtigenden Schutzaspekt stellt die überwiegende, lärmsensible Wohnnutzung in den meisten Siedlungsflächen des Suchraums dar. Mit dem geplanten Sportbetrieb und dem damit zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr sind bekanntlich häufig Lärm-Emissionen verbunden, die benachbarte Nutzungsformen maßgeblich beeinträchtigen können. Die vorliegende Machbarkeitsstudie nimmt jedoch keine eigenständige lärmschutztechnische Überprüfung vor, sondern weist lediglich auf mögliche Konfliktpotenziale hin.

Ein gleichfalls relevantes Suchkriterium stellt nach fachplanerischer Einschätzung eine vorhandene verkehrliche Erschließung (Straße, Geh-/Radweg, Anbindung an den ÖPNV) dar. Eine Neuerschließung ggf. abgelegener Flächen ist oftmals mit sehr hohen Zusatzkosten verbunden. Es wird daher vornehmlich entlang vorhandener Erschließungsstraßen und -wege nach Potenzialflächen gesucht, die allenfalls - bei unzureichender Dimensionierung - geringfügig ausgebaut werden müssten. Auch hier wird im Rahmen der vorliegenden Studie keine verkehrstechnische Aussage zu vorhandenen oder erforderlichen Infrastruktur-Kapazitäten getroffen, sondern nur die vorhandene Trasse berücksichtigt.

Für die vergleichende Standortbewertung werden insgesamt Informationen zu den folgenden Aspekten zusammengetragen und berücksichtigt:

- |  |  |
|--|--|
| - Flächengröße (> 2,5 ha)  | - Umgebungsnutzung (Konfliktpotenziale)  |
| - Topografie   | - Eigentumsverhältnisse                  |
| - Erschließung (Straße, Geh-/Radweg, ÖPNV)                       | - Vorgaben aus dem FNP / Landschaftsplan |
| - Exposition   | - Vorgaben aus B-Plänen                  |
| - Landschaftsbild-Empfindlichkeit                                | - Artenschutzrechtliche Belange          |
| - Biotop- und Nutzungsstrukturen                                 | - Wasserschutzzonen                      |
| - Wald i.S.d. LWaldG   | - Bestandsbeeinträchtigungen             |
| - Betroffenheit naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und Objekte | - Erweiterungspotenzial                  |

- 
- 
- 

## Flächenvorauswahl / Flächenfestlegung

Aus einer anfänglichen Vielzahl zunächst auf dem Luftbild abgegrenzter Standortpotenziale für neue Sportanlagen sind anhand weniger grundlegender Bewertungskriterien gemäß der Beauftragung fünf Standortflächen vorausgewählt worden. Zu den Vorauswahl-Kriterien zählten neben der topografischen Bestandssituation (v. a. Flächenneigung) und der zusammenhängenden Flächengröße (> 2,5 ha) auch der Flächenzuschnitt sowie die Sensibilität unmittelbar benachbarter (Wohn-)Nutzungen gegenüber Lärm- und Lichtimmissionen. Auch die Wertigkeit des Biotopbestands (z. B. Wald) wurde überschlägig eingeschätzt und berücksichtigt (Anlass: Eingriffsvermeidung für das Schutzgut Vegetation).

Die fünf ausgewählten Standorte wurden anschließend genauer hinsichtlich der zuvor genannten Aspekte/Kriterien analysiert, miteinander verglichen und weiteren Bewertungsvorgängen unterzogen.

Im Verlauf der Studie (im Mai 2020) wurde von der Gemeinde Mühlenbecker Land eine zusätzliche Potenzialfläche (P8) als ergänzende Alternative eingebracht, als für einige Potenzialflächen bereits die Verfügbarkeit in Frage stand. Auch diese Fläche P8 wurde analog zu den übrigen bewertet und verglichen.

Im „Übersichtsplan Schutzgebiete“ (Plan 1, vgl. Anlage 1) sind die vorläufigen (grau) sowie auch die anschließend ausgewählten Potenzialflächen (schwarz) vor dem Hintergrund einer Schutzgebietskarte im Suchraum Schönfließ abgegrenzt. Festzustellen ist, dass lediglich nördlich - im Nahbereich Bergfeldes – ein nicht im Siedlungszusammenhang bebauter Schönfließer Gemarkungsteil außerhalb des LSG „Westbarnim“ liegt. Alle übrigen Nicht-Siedlungsflächen liegen innerhalb des LSG.

Im „Übersichtsplan Luftbild“ (Plan 2, vgl. Anlage 2) sind dieselben Potenzialflächen vor dem Hintergrund eines Luftbildes abgegrenzt. Ergänzend sind hier symbolisch die sensiblen Bestandsnutzungen (v. a. Wohn- und Erholungsnutzung) gekennzeichnet.

Im Folgenden werden die ausgewählten (5+1) Potenzialflächen einzeln nacheinander anhand ihrer wichtigsten Merkmale und Eignungen beschrieben.

Eine ausführliche tabellarische Gesamtübersicht (Tabelle 1, vgl. Anhang 3) dient dem konkreten Direktvergleich zu sämtlichen recherchierten Aspekten.

## Standortbeschreibungen

### Potenzialfläche P1 „Bieselheide/Werkhof“

#### Bestand

Die Potenzialfläche P1 liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Mühlenbecker Land nur ca. 200 m (Luftlinie) südlich der bestehenden Sportanlage „Stadion an der Bieselheide“ unmittelbar an der Glienicker Chaussee (L 30), auf der zwei Buslinien (809+810) verkehren und entlang derer beidseitig ein Geh- und Radweg angelegt ist. Die im Bestand v. a. zu Gewerbe- und Lagerzwecken genutzte, bereits großflächig befestigte und teilbebaute Fläche ist zweiseitig von Wald i.S.d. LWaldG eingefasst und weist auch selbst heterogenen Gehölzbestand in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen auf. Das Gelände innerhalb der Potenzialfläche ist weitgehend eben und lässt nur in randlichen Teilbereichen geringfügige Höhenunterschiede erkennen. Unbefestigte Freiflächen sind vorwiegend als ruderalisierter Scherrasen vereinzelt mit



- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

lockeren Ziergehölz-Bestand ausgeprägt. Geschützte flächige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Entlang der Glienicker Chaussee ist älterer Alleebaumbestand vorhanden. Südwestlich grenzt eine Gewerbefläche („Nordbahn gGmbH Werkstatt für behinderte Menschen“) an, nordwestlich jenseits der L 30 eine Wohnsiedlung (Siedlungsbereich Bieselheide).

Die Potenzialfläche P1 ist vollständig im LSG „Westbarnim“ gelegen und befindet sich in Privateigentum.

Die Nutzung als Sportstätte entspräche nicht den derzeitigen Vorgaben des FNP, in dem der Bereich als Gewerbefläche gekennzeichnet ist.

#### Eignung

Die Potenzialfläche P1 ist trotz ihrer Lage im LSG gut für eine künftige Nutzung als Sportfläche geeignet, weil sie vollständig in eine vorhandene Siedlungs- und Waldkulisse eingebunden ist und dadurch keine erheblich negativen Auswirkungen auf andere (Offenland-)LSG-Flächen zu erwarten sind. Sie steht in keiner direkten Verbindung zu Offenlandflächen mit empfindlichem Landschaftsbildcharakter.

Zudem liegt die Fläche P1 in vorteilhafter räumlicher Nähe zur vorhandenen Sportanlage Bieselheide, so dass sich wertvolle Synergieeffekte in Bezug auf eine Mitnutzung von Umkleiden, Sanitär-Anlagen und auch Pkw-Stellplätzen erzielen lassen. Eine Erweiterung und sogar Aufstockung des dort bereits vorhandenen Funktionsgebäudes sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung möglich.

Die unmittelbar angrenzenden Wald- und Gehölzflächen begünstigen die klimatischen Trainingsbedingungen.

**Nach fachplanerischer Einschätzung ist diese Potenzialfläche P1 insgesamt als Vorzugsfläche einzustufen und im nächsten Arbeitsschritt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

#### Einschränkungen / Auflagen / Erfordernisse

Im Ergebnis der Bestandsanalyse ergibt sich - trotz fachplanerisch festgestellter Eignung als Vorzugsfläche – noch vor oder im Zuge einer Planungskonkretisierung der Bedarf weiterer fachgutachterlicher Untersuchungen. Zum einen sind die Anforderungen an den Lärmschutz aus der Bestands-Umgebung zu prüfen, zum anderen auch die Belange des besonderen Artenschutzes. Des Weiteren sind die Belange des kommunalen Baumschutzes wie auch die Belange der Forstbehörde zu berücksichtigen (Prüfung eventueller Beeinträchtigungen bestätigter Waldfunktionen auf angrenzenden Flächen).

Ein räumliches Erweiterungspotenzial ist allerdings aufgrund angrenzender Nutzungsformen (Gewerbe, hochwertiger Funktionswald) nicht oder nur stark eingeschränkt vorhanden.

Grundsätzlich ist die Flächenverfügbarkeit (Status: Privateigentum) zu prüfen.

#### Redaktionelle Ergänzung:

*Die Verfügbarkeitsprüfung durch Kommunalvertreter ergab im Dezember 2020, dass seitens des Eigentümers ein Flächentausch möglich wäre, sofern für die Tauschflächen ein Potenzial zur städtebaulichen Entwicklung besteht. Geeignete und vergleichbar große Tauschflächen sind nach Auskunft von Kommunalvertretern (im Januar 2021)*

- 
- 
- 

derzeit jedoch weder in der Gemeinde Glienicke (Nb.) noch in der Gemeinde Mühlenbecker Land verfügbar.

## **Potenzialfläche P2 „Glienicker Chaussee/ Feldflur“**

### Bestand

Etwa mittig zwischen den Siedlungsflächen Bieselheide und Ortskern Schönfließ liegt die Potenzialfläche P2 südlich an der Glienicker Chaussee (L 30) auf einer weitgehend ebenen, nur schwach südwärts geneigten Intensiv-Ackerfläche. Unmittelbar östlich erstreckt sich ein lockerer, teils mehrschichtiger Gehölzbestand, dem - wie auch dem lückigen Alleebaumbestand entlang der L 30 - eine wichtige Kulissenfunktion beigegeben wird. Die L 30 weist auf ihrer Nordseite einen befestigten und beleuchteten Geh- und Radweg auf, das Tempolimit liegt im betreffenden Abschnitt bei 100 km/h. Es verkehren hier die Buslinien 809 und 810, die nächste Haltestelle liegt etwa 430 m östlich.

Im FNP ist der Bereich der Potenzialfläche P2 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan weist auf eine hohe Qualität und Empfindlichkeit des Landschaftsbildes hin und beschreibt für südlich angrenzende Flächen das Ziel des Erhalts und der Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden. Zudem ist diese Potenzialfläche Teil eines unbelasteten Gebietes mit klimatischer Ausgleichsfunktion für den Belastungsbereich Berlin.

Die Potenzialfläche P2 ist vollständig im LSG „Westbarnim“ gelegen und befindet sich in Privateigentum.

### Eignung

Die Potenzialfläche P2 ist aufgrund ihrer topografischen Ausprägung und der vorhandenen verkehrlichen Erschließung grundsätzlich für eine Sportfläche geeignet.

Aufgrund ihrer Exposition und der nur teilweise vorhandenen Gehölzkulissen weist dieser Landschaftsteilbereich jedoch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen und Nutzungsintensivierung auf. Umfängliche randliche Pflanzmaßnahmen wären für eine ausreichende Einbindung in die Landschaft unverzichtbar. Im südlichen Teilbereich ist eine zunehmende Bodenvernässung festzustellen, die hier nur eine eingeschränkte Bebaubarkeit erwarten lässt.

Für die erforderliche Erschließung wäre nach fachplanerischer Einschätzung die Anlage einer Querungshilfe zur Anbindung an den nordseitigen Geh-/Radweg der L 30 nötig, ebenso eine Reduzierung des Tempolimits auf wenigstens 50 km/h.

**Insgesamt wird die Potenzialfläche P2 aus landschaftsplanerischer Sicht als nur sehr bedingt geeignet eingestuft.**

### Einschränkungen / Auflagen / Erfordernisse

Ungeachtet der nur sehr bedingten Eignung wären auch für diese Fläche fachgutachterliche Untersuchungen zu den Belangen des Lärmschutzes, Artenschutzes sowie der verkehrlichen Anbindung erforderlich.

Umfängliche Pflanzmaßnahmen zur räumlichen, kulissenwirksamen Einfassung wären nötig.

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

Räumliches Erweiterungspotenzial wäre unter denselben Anforderungen des Landschaftsschutzes voraussichtlich in westlicher oder auch östlicher Ausdehnung mit Einschränkungen vorhanden.

Bei Fortsetzung der intensiven Ackernutzung auf angrenzenden Flächen sind allerdings regelmäßige Beeinträchtigungen des Trainingsbetriebes durch Staub und Geruch (Gülle) zu erwarten.

Grundsätzlich ist wiederum die Flächenverfügbarkeit (Status: Privateigentum) zu prüfen.

### **Potenzialfläche P3 „Am Reitweg“**

#### Bestand

Die lokal-umgangssprachlich oft als „Sportplatz am Stadtpark“ bezeichnete Potenzialfläche P3 befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Schönfließ an der Glienicker Chaussee/Dorfstraße unmittelbar südlich des Schönfließener Pflanzenmarktes und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. Raumwirksame Grünkulissen sind in Form alter Alleebäume Am Reitweg, einer jungen Baumreihe entlang des Kindelweges sowie einigen Flächengehölzen und -säumen im östlichen Randbereich vorhanden. Lediglich nach Süden und Westen grenzt - mit nur geringer Grün-Zäsur - derzeit offene Feldflur (Intensiv-Acker) an. Die Potenzialfläche selbst ist teils als „Fußball-Wiese“, teils als Grünlandbrache frischer Standorte ausgeprägt, zwei freistehende Fußballtore für den Freizeitsport sind installiert. Nördlich und südlich grenzen Verkaufs- bzw. Baumschul-/Erwerbsgartenbauflächen des Pflanzenmarktes an. In nordwestlicher Richtung hat die Schönfließener Wohnbebauung nur ca. 40 m Abstand zur Potenzialfläche, getrennt durch den hier auf 30 km/h beruhigten Straßenraum der L 30. Unmittelbar östlich von P3 ist kleinteilige Wochenendhausbebauung vorhanden. Weitere Wohnbebauung im Zusammenhang mit dem dortigen Reiterhof hat in südlicher Richtung ca. 400 m bzw. ca. 600 m Abstand.

Eine Bushaltestelle der Linien 809 und 810 ist etwa 130 m westlich von P3 eingerichtet.

Der FNP stellt die nördliche Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dar, die südliche Teilfläche als Fläche für Landwirtschaft.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat bereits einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 „Sportstätte Schönfließ - Am Reitweg“ getroffen, dessen Geltungsbereich den nördlichen Teilbereich der Potenzialfläche P3 einschließt. Der Bebauungsplan GML Nr. 36 „Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes“ befindet sich im Verfahren und soll die Errichtung eines Wohnhauses mit 3 WE auf dem Gelände des Pflanzenmarktes ermöglichen.

Der nördliche Teilbereich von P3 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land, der südliche Bereich in Privatbesitz.

#### Eignung

Aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen sowie gut entwickelbaren Gehölzkulissen lässt sich die Potenzialfläche P3 nach fachplanerischer Einschätzung sehr gut in das Landschafts- und Siedlungsbild einbinden, so dass die mit der Neuanlage einer Sportstätte verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

bis mittel eingestuft wird. Die bereits vorhandene verkehrliche Erschließung (Straße, Geh-/Radweg, ÖPNV) wird für eine Flächen-Nutzung von P3 als Sportstätte als sehr gut bewertet.

Allerdings birgt die angrenzende Wohn- und Wochenendhausbebauung voraussichtlich ein Konfliktpotenzial in Bezug auf Lärmschutz-Ansprüche. Auch der Betrieb einer Flutlichtanlage kann mit Beeinträchtigungen des Umfeldes (Wohnnutzung und Tierlebensräume) verbunden sein.

Trotz der Distanz von ca. 1,5 bis 1,7 km zu den Siedlungsbereichen Glienicke und Bieselheide ist die Fläche P3 nach fachplanerischer Einschätzung für dort wohnhafte Sportler noch gut erreichbar.

**Aus fachplanerischer Sicht ist die Fläche P3, insbesondere der nördliche Teil, gut geeignet für die Anlage einer Sportstätte, auch wenn im Zusammenhang mit Lärmschutzanforderungen in der Nachbarschaft ggf. Einschränkungen des Trainingsbetriebes verbunden sein könnten.**

#### Einschränkungen / Auflagen / Erfordernisse

Im Ergebnis der Bestandsanalyse ergibt sich - trotz fachplanerisch festgestellter Eignung als Sportfläche – noch vor bzw. im Zuge einer Planungskonkretisierung der Bedarf weiterer fachgutachterlicher Untersuchungen. Zum einen sind die Anforderungen an den Lärmschutz aus der Bestands-Umgebung (insbesondere der Wohnbebauung) zu prüfen, zum anderen auch die Belange des besonderen Artenschutzes. Insbesondere die östlich angrenzenden Gehölzstrukturen stellen wertvolle Lebensräume für verschiedene Tierarten(gruppen) dar. Des weiteren sind die Belange des Baumschutzes (Alleebäume) zu beachten; das Erfordernis eines Mindestabstandes zum Wurzelraum der Alleebäume sollte erfahrungsgemäß rechtzeitig planerisch berücksichtigt werden.

Ein räumliches Erweiterungspotenzial ist ggf. in südlicher Richtung (eingeschränkt) vorhanden.

Bei Fortsetzung der intensiven Ackernutzung auf angrenzenden Flächen sind regelmäßige Beeinträchtigungen des Trainingsbetriebes durch Staub und Geruch (Gülle) zu erwarten.

Grundsätzlich ist die Verfügbarkeit der südlichen Teilfläche von P3 (Status: Privateigentum) zu prüfen.

#### **Potenzialfläche P5a „Summter Weg“**

##### Bestand

Die Fläche P5a stellt die einzige genauer untersuchte Potenzialfläche außerhalb des LSG dar. Sie liegt etwa 700 m nördlich des Ortsrandes von Schönfließ unmittelbar westlich des Summter Weges (derzeit Schotterstraße) auf einer ebenen Intensiv-Ackerfläche. Nördlich grenzen derzeit weitere Ackerflächen an, zeitnah wird hier jedoch die Sportstätte Schönfließ Nord (auf Initiative der Stadt Hohen Neuendorf) errichtet. Auf der Westseite des Summter Weges ist eine Splittersiedlung mit wenigen Wohn- und mehreren Landwirtschaftsgebäuden vorhanden, dahinter erstrecken sich wiederum Ackerflächen. Südlich verläuft die Bahntrasse, gesäumt von ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit mittlerem Gehölzdeckungsgrad, südöstlich befindet sich mit einem Abstand von knapp 400 m der S-Bahnhof Schönfließ. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind ca. 1,0 bis 1,2 km (Bergfelde bzw. Schönfließ) entfernt. Kulissenwirksame Gehölze

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSSSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

sind lediglich im Nahbereich der Wohn- und Landwirtschaftsgebäude im Osten sowie unregelmäßig entlang der Bahntrasse festzustellen.

Im FNP ist die Potenzialfläche P5a als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, die östlich benachbarte Splittersiedlung soll gemäß FNP erhalten werden. Der Landschaftsplan (LP) beschreibt für die östlich angrenzende Splittersiedlung das Ziel des Rückbaus störender baulicher Anlagen im Außenbereich und stellt entlang des Summter Weges den Radweg Schönfließ-Bergfelde dar. Dem Landschaftsbild wird im LP eine geringe bis mittlere Qualität zugeschrieben.

Die Potenzialfläche P5a befindet sich teilweise im Eigentum des Landes Brandenburg, der BVVG und der BvS.

#### Eignung

Die Potenzialfläche P5a ist aufgrund ihrer topografischen Ausprägung und der vorhandenen verkehrlichen Erschließung grundsätzlich geeignet.

Aufgrund der nur kleinteilig im nahen Umfeld vorhandenen Gehölzkulissen weist dieser Landschaftsteilbereich eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen und Nutzungsintensivierungen auf. Nördlich wird bereits eine große Sportstätte entwickelt, so dass die nördlich verbleibenden Offenlandbereiche dadurch bereits merklich beeinflusst werden. Nach Süden grenzt die Bahntrasse andere (empfindliche) Offenlandbereiche von der Fläche P5a ab.

Nach fachplanerischer Einschätzung ist die Potenzialfläche P5a für Sportler aus den Siedlungsbereichen Glienicke und Bieselheide etwas zu weit entfernt. Für Sportler aus der Ortslage Schönfließ hingegen wird die Lage als gut erreichbar eingeschätzt.

Umfängliche randliche Pflanzmaßnahmen wären - ähnlich der Planung für die Sportstätte Schönfließ Nord - für eine ausreichende Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Für eine ausreichende verkehrliche Erschließung wäre nach fachplanerischer Einschätzung voraussichtlich ein Ausbau des Summter Weges nötig unter Berücksichtigung der daran angrenzenden, lärmsensiblen Wohnnutzung.

Synergieeffekte im Zusammenhang mit der im Aufbau befindlichen Sportstätte Schönfließ Nord sind aufgrund der dafür bereits abgeschlossenen Planung nicht zu erzielen.

**Insgesamt wird diese Potenzialfläche aus landschaftsplanerischer Sicht als nur bedingt geeignet eingestuft.**

#### Einschränkungen / Auflagen / Erfordernisse

Ungeachtet der nur bedingten Eignung wären auch für diese Fläche fachgutachterliche Untersuchungen zu den Belangen des Lärmschutzes, Artenschutzes sowie der verkehrlichen Anbindung erforderlich.

Pflanzmaßnahmen zur räumlichen, kulissenwirksamen Einfassung sind nach fachplanerischer Meinung nötig.

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

Räumliches Erweiterungspotenzial wäre aufgrund der angrenzenden Nutzungen nur eingeschränkt (klein-flächig) vorhanden.

Bei Fortsetzung der intensiven Ackernutzung auf benachbarten Flächen sind regelmäßige Beeinträchtigungen des Trainingsbetriebes durch Staub und Geruch (Gülle) zu erwarten.

Grundsätzlich ist auch hier die Flächenverfügbarkeit zu prüfen.

### **Potenzialfläche P6 „Südlich S-Bhf. Schönfließ“**

#### Bestand

Die Fläche P6 liegt etwa 400 m nördlich des Ortsrandes von Schönfließ unmittelbar östlich des Summter Weges (derzeit Betonstraße) auf einer ebenen Intensiv-Ackerfläche. Südlich und östlich grenzen derzeit weitere Ackerflächen an, auf der Westseite des Summter Weges erstreckt sich Weideland. Nördlich verläuft die Bahntrasse, gesäumt von schmalen Streifen ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenflur mit sporadischem Gehölzdeckungsgrad, nordöstlich befindet sich mit einem Abstand von ca. 100 m der S-Bahnhof Schönfließ. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind ca. 1,0 bis 1,2 km (Schönfließ bzw. Bergfelde) entfernt. Kulissen-wirksame Gehölze sind im nahen und mittleren Umfeld mit Ausnahme weniger Einzelbäume nicht vorhanden.

Im FNP ist die Potenzialfläche P6 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, die nördlich etwas entfernt benachbarte Splittersiedlung soll gemäß FNP erhalten werden. Der Landschaftsplan (LP) beschreibt für die nördlich gelegene Splittersiedlung das Ziel des Rückbaus störender baulicher Anlagen im Außenbereich und stellt entlang des Summter Weges den Radweg Schönfließ-Bergfelde dar. Dem Landschaftsbild wird im LP eine geringe bis mittlere Qualität zugeschrieben.

Die Potenzialfläche P6 liegt innerhalb des LSG und befindet sich in Privateigentum.

#### Eignung

Die Potenzialfläche P6 ist aufgrund ihrer topografischen Ausprägung und der vorhandenen verkehrlichen Erschließung grundsätzlich geeignet.

Aufgrund mangelnder Gehölzkulissen weist dieser Landschaftsteilbereich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen und Nutzungsintensivierungen auf. Nach Norden grenzt die Bahntrasse zwar andere (teilweise empfindliche) Offenlandbereiche von der Potenzialfläche P6 ab, nach drei Seiten jedoch schließt großräumig offene Feldflur an und lässt weite Sichtbeziehungen zu.

Nach fachplanerischer Einschätzung ist die Potenzialfläche P6 für Sportler aus den Siedlungsbereichen Glienicke und Bieselheide etwas zu weit entfernt. Für Sportler aus der Ortslage Schönfließ hingegen wird die Lage als gut erreichbar eingeschätzt.

Umfängliche randliche Pflanzmaßnahmen wären - ähnlich der Planung für die Sportstätte Schönfließ Nord - für eine ausreichende Einbindung in die Landschaft unverzichtbar.

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

Für eine ausreichende verkehrliche Erschließung wäre nach fachplanerischer Einschätzung voraussichtlich ein Ausbau des Summter Weges nötig unter Berücksichtigung der daran wiederum angrenzenden, lärmsensiblen Wohnnutzung.

Synergieeffekte im Zusammenhang mit der im Aufbau befindlichen Sportstätte Schönfließ Nord sind aufgrund der dafür bereits abgeschlossenen Planung nicht zu erzielen.

Möglicherweise wären Synergieeffekte im Rahmen einer flächig kombinierten Stellplatzanlage mit dem Parkplatz am S-Bahnhof Schönfließ (Park & Ride) zu erzielen.

**Insgesamt wird diese Potenzialfläche P6 aus landschaftsplanerischer Sicht als bedingt geeignet eingestuft.**

Einschränkungen / Auflagen / Erfordernisse

Ungeachtet der nur bedingten Eignung wären auch für diese Fläche fachgutachterliche Untersuchungen zu den Belangen des Lärmschutzes, Artenschutzes sowie der verkehrlichen Anbindung erforderlich.

Pflanzmaßnahmen zur räumlichen, kulissenwirksamen Einfassung sind nach fachplanerischer Meinung nötig.

Räumliches Erweiterungspotenzial wäre in Anbetracht der angrenzenden Nutzungen voraussichtlich nur nach Süden und ggf. nach Osten vorhanden.

Bei Fortsetzung der intensiven Ackernutzung auf benachbarten Flächen sind regelmäßige Beeinträchtigungen des Trainingsbetriebes durch Staub und Geruch (Gülle) zu erwarten.

Grundsätzlich ist auch hier die Flächenverfügbarkeit (Status: Privateigentum) zu prüfen.

**Potenzialfläche P8 „Glienicke Chaussee/Bieselflöß“**

Bestand

Die Potenzialfläche P8 erstreckt sich nördlich der Glienicke Chaussee (L 30) östlich des Niederungsbereiches „Bieselflöß“. Die Topografie innerhalb der Offenland-Fläche zeigt eine stete Neigung von Osten nach Westen, die Höhenunterschiede zwischen den Randbereichen betragen bis zu ca. 6 m. Ein Entwässerungsgraben bildet den westlichen Flächenrand. Das Zentrum der Fläche P8 ist derzeit als gehölzfreies Offenland ausgeprägt, wird überwiegend als Acker genutzt und ist zu etwa einem Drittel als Grünland angelegt. Den nordwestlichen Rand prägt ein Feuchtgehölz-Riegel, die Südspitze der Fläche bildet ein keilförmiges Waldstück. Den offenbar perennierenden Graben säumt linear ein schmaler, lockerer Baum- und Strauchbestand. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze schließt eine großflächige Ackerflur an. Ein stellenweise mit Schotter befestigter Feldweg verläuft von der L 30 in leichtem Bogen östlich des Waldkeils in die Fläche hinein und setzt sich nördlich des Wäldchens weitgehend gerade nach Nordwesten fort. Ein schmaler Pfad verläuft von Norden in unregelmäßigem Abstand östlich des Grabens und schwenkt am unteren Rand der Offenland-Teilfläche ostwärts auf den Feldweg. Parallel zur L 30 verläuft auf deren Nordseite ein asphaltierter und beleuchteter Geh- und Radweg. Die nächstgelegene Bushaltestelle der auf der L 30 verkehrenden Linien 809

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

und 810 ist in südlicher Richtung ca. 600 m (Luftlinie) entfernt. Eine ähnliche Entfernung hat in selber Richtung die vorhandene Sportanlage Bieselheide.

Der FNP stellt die Potenzialfläche als Landwirtschaftsfläche bzw. sonstige Grünfläche und kleinflächig (im Süden) als Wald dar. Der Landschaftsplan definiert die Fläche überwiegend als Extensiv-Grünland, nur randlich als standortangepasste Landwirtschaftsfläche. Östlich bzw. südlich querend ist ein Reit- und sonstiger Wanderweg markiert. Die Gehölzbestände im Norden und Süden der Potenzialfläche sind als Flächen für ökologischen Waldumbau bzw. für nachhaltige Bewirtschaftung abgebildet.

Die Potenzialfläche P8 liegt vollständig innerhalb des LSG „Westbarnim“ und befindet sich in privatem Eigentum.

### Eignung

Der gehölzfreie Teil der Potenzialfläche P8 eignet sich aufgrund der nach Westen zunehmenden Neigung eher im östlichen Bereich für die geplante Anlage eines Sportplatzes. Durch geschickte Platzierung des Großspielfeldes ist es nach fachplanerischer Einschätzung möglich, die erforderliche ebene Spielfläche derart in das geneigte Gelände einzubetten, dass angrenzende Nutzungen (Landwirtschaft, Erholung) weiterhin unbeeinträchtigt fortgesetzt werden können. Die vorhandenen Gehölzkulissen im Norden, Süden und Westen der Potenzialfläche gewährleisten bereits jetzt - zumindest für drei Seiten - eine gute Einbindung in die Landschaft. Am östlichen Flächenrand wird zur besseren landschaftlichen Einbindung die Anlage eines ausreichend breiten Pflanzstreifens mit Bäumen und Sträuchern empfohlen, der eine visuelle Fernwirkung des Sportplatzes mindern soll. Dieser Pflanzstreifen eignet sich gleichzeitig zur Minderung des anzunehmenden windinduzierten Staubeintrags aus der großräumigen Ackerflur in den geplanten Sportstättenbereich.

Mit einer Entfernung von ca. 0,8 bis ca. 1,2 km zu den Siedlungsbereichen Glienicke, Bieselheide und Ortskern Schönfließ wird die Fläche P8 für beide Nutzergruppen als gut erreichbar eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung wird als mittel bis gut bewertet, dabei ist die Anbindung an den ÖPNV aufgrund der Distanz zu Haltestellen ungünstig.

Synergieeffekte im Zusammenhang mit der vorhandenen Sportanlage Bieselheide sind aufgrund der Distanz von ca. 500 m (Luftlinie) voraussichtlich nicht zu erzielen.

**Insgesamt wird die Potenzialfläche P8 aus landschaftsplanerischer Sicht als geeignet eingestuft.**

### Einschränkungen / Auflagen / Erfordernisse

Die topografische Neigung der Fläche wird voraussichtlich einen erhöhten Aufwand für Boden-Modellierung bedingen.

In östlicher Richtung wird eine mehrschichtige Abpflanzung erforderlich, um eine notwendige Kulisse zur weiträumig offenen Feldflur zu schaffen.

Bei Fortsetzung der intensiven Ackernutzung auf benachbarten Flächen sind regelmäßige Beeinträchtigungen des Trainingsbetriebes durch Staub und Geruch (Gülle) zu erwarten.



- 
- 
- 

Räumliches Erweiterungspotenzial ist aufgrund der Topografie und in Anbetracht der angrenzenden Nutzungen in geringem Maße nach Osten gegeben, jedoch fehlt in dieser Richtung jegliche Gehölzkulisse zur landschaftlichen Einbindung.

Grundsätzlich ist auch hier die Flächenverfügbarkeit (Status: Privateigentum) zu prüfen.

*Redaktionelle Ergänzung:*

*Die Verfügbarkeitsprüfung durch Kommunalvertreter ergab zuletzt im September 2020, dass der Eigentümer nicht zu einem Flächenverkauf an die Gemeinde bereit ist.*

## **Zusammenfassender Vergleich der ausgewählten Potenzialflächen und fachplanerische Bewertung**

### **Vorzugsfläche Großspielfeld: P1 „Bieselheide/Werkhof“**

Für ein Großspielfeld auf der Potenzialfläche P1 („Bieselheide/Werkhof“) spräche v. a. die räumliche Nähe zur Sportanlage Bieselheide und damit verbunden die Möglichkeit, dort bereits vorhandene Stellplätze sowie das Funktionsgebäude mit zu nutzen. Die Erschließungssituation (Straße, Geh-/Radweg, ÖPNV) ist sehr gut. Zudem besteht die Option, das in der Bieselheide vorhandene Funktionsgebäude zu erweitern und sogar aufzustocken und dadurch einige erhebliche Neuversiegelungen (im LSG) zu vermeiden. Die aktuelle Flächenausprägung weist bereits deutliche Vorbeeinträchtigungen des Schutzguts Boden in Form von Versiegelungen und Bebauung auf. Die vorhandene Waldkulisse, in die für eine Großspielfeldanlage kein Eingriff notwendig ist, unterbindet Auswirkungen auf die dahinter anschließende freie Landschaft. Die Fläche P1 ist aus fachplanerischer Sicht klare Vorzugsfläche, zumindest für die Anlage eines Großspielfeldes. Für eine gleichzeitige Anlage der Leichtathletik-Sportflächen reicht die Gesamtflächengröße bei zeitgleich erforderlicher Stellplatz-Schaffung voraussichtlich nicht ganz aus. Die Möglichkeit einer fußläufigen direkten Wegeverbindung durch den Wald von der Fläche P1 zur Sportanlage Bieselheide soll geprüft werden.

### **Gute Eignung für die Leichtathletik-Sportflächen: P3 „Am Reitweg“**

Die Potenzialfläche P3 schließt unmittelbar südlich des Schönfließener Pflanzenmarktes an und befindet sich als einzige Fläche (zumindest teilweise) im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land. Diese Eigentumsfläche bietet jedoch nur ausreichend Platz für die geplante Sportfläche der Leichtathleten. Für ein Großspielfeld wäre der Erwerb weiterer Grundstücke notwendig, darunter auch Baumschulflächen des Pflanzenmarktes, die bereits teilweise als Kulisse wirken. Teile der Fläche P3 sind bereits vorteilhaft von verschiedenen raumwirksamen Grünstrukturen eingefasst. Von der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Ortskern Schönfließ profitieren die größtenteils in Schönfließ ansässigen Mitglieder des Leichtathletikvereins (= 2. Hauptnutzer-Gruppe: Rundendreher e.V.). Mit der angrenzend bereits vorhandenen sowie auch der neu geplanten Wohnnutzung am südlichen Schönfließener Ortsrand gerät jedoch der Sportbetrieb möglicherweise in Konflikt. Lärmschutz-Anforderungen sind zu prüfen und könnten zu zeitlichen Trainingseinschränkungen führen.

- 
- 
- 

#### **Geeignet mit erhöhtem Aufwand: P8 „Glienicker Chaussee/Bieseließ“**

Die im Mai 2020 ergänzend hinzugekommene Potenzialfläche P8 liegt nördlich der Glienicker Chaussee, unmittelbar östlich des Bieseließes. Sie ist derzeit ebenfalls als Ackerfläche bzw. teilweise als Grünlandbrache ausgeprägt und weist eine leichte Hangneigung nach Südwesten auf. Die Fläche P8 wurde zur besseren Analyse der topografischen Eignung grob vermessen. Es wurden dabei Höhenunterschiede von insgesamt bis zu ca. 6 m festgestellt, weshalb für die Anlage ebener Sportflächen mit umfänglicheren Erdmodellierungen und ggf. Geländeabstufungen zu rechnen wäre. Vorteilhaft wirken sich bereits vorhandene Gehölzkulissen unmittelbar nördlich, südlich und westlich der Fläche P8 aus und tragen zu einer geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes bei. Mit einer ca. 160 m langen neuen Stichstraße wäre eine gute Anbindung an die Glienicker Chaussee (L 30) und deren hier nordseitig begleitenden (sowie beleuchteten) Geh- und Radweg möglich. Lediglich entlang der Ostseite der Fläche P8 müsste für die erforderliche gänzliche Einbindung in die Landschaft ein mehrschichtiger Pflanzstreifen mit Baumüberschirmung etabliert werden. Um auch eine gute ÖPNV-Anbindung zu erzielen, wäre eine neue Bushaltestelle erforderlich.

#### **Zu exponiert und schwer zu erschließen: P2 „Glienicker Chaussee/Feldflur“**

Aufgrund der stark exponierten Lage findet die Potenzialfläche P2 („Glienicker Chaussee/Feldflur“) fachplanerisch keine Empfehlung für eine Sportflächenplanung. Auch die derzeitige Form des erschließenden Straßenraums der L 30 ist vergleichsweise ungünstig. Eine Anbindung an den nordseitig der L 30 vorhandenen Geh-/Radweg würde voraussichtlich eine Straßenquerungshilfe erfordern.

#### **Abgelegen und nur dürftig erschlossen: P5a „Summter Weg“ und P6 „Südlich S-Bhf. Schönfließ“**

Potenzialfläche P5a nördlich der S-Bahn-Trasse ist die einzige Fläche außerhalb der LSG-Grenzen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich jedoch vereinzelte Wohnnutzungen im Bestand und an der nord-westlichen Grenze ist kürzlich mit der Errichtung der Sportanlage Schönfließ Nord (für und durch die Stadt Hohen Neuendorf) auf der Fläche des Bebauungsplans GML Nr. 8 begonnen worden. Darüber hinaus hatte eine Waldorfschule zwischenzeitlich ihr Interesse an der Entwicklung eines Schulstandortes in unmittelbar nördlicher Nähe bekundet. Aufgrund geplanter integrierter Weideflächen verschiedener Großtierarten war von einem erhöhten Flächenbedarf für die Schule auszugehen.

Die Entfernung zum Siedlungsrandbereich der Gemeinde Glienicke (Nordbahn) ist mit ca. 3,5 km aus fachplanerischer Sicht sehr groß. Synergieeffekte mit Infrastrukturanlagen der bestehenden Sportanlage an der Bieselheide oder mit der künftigen Sportanlage Schönfließ Nord sind nicht zu erzielen.

Die Potenzialfläche P6 befindet sich ähnlich weit entfernt von Glienicke, unmittelbar südlich der S-Bahn-Trasse, ebenfalls exponiert auf einer Ackerfläche ca. 1 km nördlich des Schönfließer Dorfangers. Die Gemeinde Mühlenbecker Land plant perspektivisch die Erweiterung des aktuell kleinflächigen Park&Ride-Parkplatzes am S-Bahnhof Schönfließ. Der im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land befindliche Flurstreifen, auf dem die Parkplatz-Erweiterung geplant ist, stellt einen wichtigen Bestandteil der Potenzialfläche dar. Die Erschließung besteht derzeit in Form der verkehrsberuhigten Dorfstraße bzw. des Summter Wegs. Die Entfernung zum Siedlungsrandbereich der Gemeinde Glienicke (Nordbahn) ist mit ca. 3,3 km aus fachplanerischer Sicht sehr groß. Synergieeffekte mit Infrastrukturanlagen der bestehenden Sportanlage an der Bieselheide oder mit der künftigen Sportanlage Schönfließ Nord sind nicht zu erzielen.

- 
- 
- 

Aus fachplanerischer Sicht ist die Errichtung eines Großspielfeldes für Glienicker Fußballvereine an einem so weit von Glienicke entfernten und nur mäßig erschlossenen Standort nicht zu empfehlen.

Als Standort für den Schönfließler Leichtathletik-Sport kommen beide Flächen grundsätzlich in Frage, wobei die Auswahl zwischen beiden Flächen - ungeachtet der Eigentumsverhältnisse- in erster Linie von den Lärm-schutz-Anforderungen angrenzender Wohnnutzung abhängig sein dürfte.

## **Abstimmungsergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde**

Im März 2020 waren die zwischenzeitlichen Arbeitsergebnisse der Machbarkeitsstudie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vorgestellt worden (vgl. Protokoll vom 13.03.2020, Anlage 11). Ziel war neben der Vorstellung auch die Herleitung und Abstimmung von Vorzugsflächen sowie die Klärung der naturschutzbehördlichen Anforderungen an die Planungen.

Im Ergebnis stand zu verzeichnen, dass aus Sicht des Landschaftsschutzes mit einer Nutzung des Standortes P1 für Sportanlagen die geringsten Beeinträchtigungen für das LSG „Westbarnim“ zu erwarten wären. Der Standort P1 wurde daher von der Unteren Naturschutzbehörde als Vorzugsfläche für die weitere Bearbeitung bestätigt. Ausschlaggebend für die Auswahl sind zum einen die erstrebenswerten Synergieeffekte mit der benachbarten Sportanlage Bieselheide hinsichtlich der dort vorhandenen, gemeinsam nutzbaren Stellplatzanlagen sowie des gleichsam nutzbaren und hierfür erweiterbaren (bzw. auch noch aufzustockenden) Funktionsgebäudes. Zum anderen ist aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades bei der Errichtung der Sportanlagen nur von einer vergleichsweise geringen Neuversiegelung auszugehen.

Falls die Potenzialfläche P1 (z. B. aus eigentumsrechtlichen Gründen) nicht für eine Sportstättennutzung zur Verfügung stehen sollte, ist ersatzweise die Potenzialfläche P3 als Vorzugsfläche zu behandeln.

Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Aufwands für die Einrichtung einer erforderlichen, sicheren Straßenquerung über die Glienicker Chaussee (L 30) (für die Sportler zwecks Anbindung an den nur nordseitig vorhandenen Geh- und Radweg) und aufgrund der vergleichsweise hohen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes soll eine Sport-Nutzung auf der Potenzialfläche P2 derzeit nicht weiterverfolgt werden.

Die Potenzialflächen P5a und P6 werden aufgrund von Flächenkonkurrenzen mit einer (zwischenzeitig) parallel geplanten Schule sowie aufgrund ihrer größeren Entfernung zum Ortskern Schönfließ (und erst recht zu Glienicke) vorläufig nicht weiterverfolgt. Die direkte Nachbarschaft sensibler Wohnnutzung im Bestand und in diesem Zusammenhang zu erwartende Mindestabstandsforderungen bedingen voraussichtlich eine Reduzierung der tatsächlich verfügbaren Flächen an diesen beiden Potenzialstandorten.

Die Untere Naturschutzbehörde wies nachdrücklich darauf hin, dass für eine Befreiung bzw. Ausgliederung aus dem LSG ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden muss. Zudem sind für die planerische Entwicklung der finalen Vorzugsfläche neben einem Schallgutachten v. a. auch eine Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie ein Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten zu erstellen.

Im nächsten Schritt sollte die Flächenverfügbarkeit der Standorte P1 und P3 per Anfrage bei den Eigentümern durch Kommunalvertreter geprüft werden.

- 
- 
- 

*Redaktioneller Hinweis: Die Potenzialfläche P8 stand zum Zeitpunkt der Abstimmung mit der UNB Oberhavel noch nicht zur Diskussion.*

## **Zwischenzeitliche Nachprüfung frühzeitig verworfener Potenzialflächen**

Im Rahmen der von verschiedenen Kommunalvertretern geführten Verfügbarkeits-Anfragen und -Abstimmungen zeichnete sich zunehmend ab, dass insbesondere bei den Vorzugs- und gut geeigneten Flächen keine Flächenverfügbarkeit erreicht werden konnte. In der Konsequenz wurden kurzzeitig einige bereits frühzeitig verworfene Potenzialflächen erneut in Revision genommen.

Zum einen wurde die Fläche P1b „Waldfläche Bieselheide“, zum anderen die Fläche P2b „Hundesport Bieselheide“ näher betrachtet. Beide Flächen sind jedoch durch hohe bis sehr hohe Biotopwerte geprägt. Fläche 1b ist mit Wald bestanden, dem mehrfache Schutzwaldfunktionalität beigemessen wird. Zudem ist die Topografie deutlich bewegt mit Höhenunterschieden von schätzungsweise mehr als 4 m. Fläche 2b ist mit einer Vielzahl wertvoller Altbäume und heimischem Unterwuchs bestanden, dabei aber weitgehend eben ausgeprägt. Auch Fläche P2 wurde nochmals kritisch hinterfragt, ob nicht doch eine ausreichende Eignung zur Sportflächenanlage bestehen könnte.

Im Abstimmungsergebnis sprechen sich mehrere Vertreter der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land gegen die Flächen als Sportstättenstandort aus und stimmen der bereits fachplanerisch aufgenommenen Bewertung zu: Die Flächen P1b und P2b liegen innerhalb ökologisch hochwertiger Waldflächen (der Eingriff wäre zu groß), Fläche P2 hat keine räumliche Anbindung an die Siedlungsbereiche Ortskern Schönfließ und Bieselheide. Eine Nutzung als Sportfläche würde der Zersiedlung und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Vorschub leisten und findet daher keine Zustimmung.

## **Mehrfache Abstimmungsanläufe in Bezug auf die Vorzugsfläche P1**

Die Verfügbarkeitsanfrage beim Eigentümer der Fläche P1 „Bieselheide/Werkhof“ wurde mehrmals gestellt, von verschiedenen Kommunalvertretern. Im jüngsten Gespräch (im Dezember 2020) erklärte sich der Eigentümer der Fläche P1 offenbar bereit, einen Flächentausch in Erwägung zu ziehen, sofern ihm Grundstücke in vergleichbarer Werthaltigkeit und Größe mit Potenzial für eine städtebauliche Entwicklung angeboten würden. Im Prüfergebnis konstatierten jedoch beide Gemeinden (Glienicke [Nordbahn] und Mühlenbecker Land), dass derzeit keine derartigen Tauschflächen zur Verfügung stehen.

## **Gesamt-Ergebnis der Machbarkeitsstudie**

Aus fachplanerischer wie auch naturschutzbehördlicher Sicht besteht die Vorzugsvariante zur Schaffung neuer Sportstätten für Fußball und Leichtathletik in einer räumlichen Trennung der Anlagen auf zwei verschiedenen Potenzialflächen.

Bevorzugt werden dafür die Flächen P1 „Bieselheide/Werkhof“ für ein Großspielfeld (Fußball) und P3 „Am Reitweg“ für eine Leichtathletik-Anlage. Für beide Haupt-Nutzergruppen entstünden nur kurze Anwege, beide Standorte sind bereits mittels Straße und Geh-/ Radweg erschlossen - sowie an Buslinien des ÖPNV angeschlossen. Beide Standorte sind bereits von raumwirksamen Grünstrukturen eingefasst, so dass kaum

- 
- 
- 

GEMEINDEN GLIENICKE (NORDBAHN) UND MÜHLENBECKER LAND  
MACHBARKEITSTUDIE SPORTANLAGEN SCHÖNFLIESS  
ABSCHLUSSBERICHT

visuelle Auswirkungen auf die nächstgelegenen Offenlandbereiche des LSG „Westbarnim“ zu erwarten sind bzw. das unvermeidbare Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen maßgeblich vermindert werden können.

Für die Fläche P1 bestünden aufgrund der räumlichen Nähe zur Sportanlage Bieselheide Flächen-Einsparpotenziale durch eine Mitnutzung dort bereits bestehender Infrastrukturen.

Eine Konkretisierung der beiden Sportstättenplanungen ist nunmehr von der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit abhängig.

In Bezug auf Fläche P1 fehlt es nach aktueller Kenntnis beider Kommunen derzeit an geeigneten Tauschflächen für den Eigentümer.

In Bezug auf Fläche P3 wird nach aktueller Kenntnis das begonnene Bebauungsplanverfahren fortgeführt, um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Sportstättenprojekt der Leichtathleten zu schaffen.

In Bezug auf Fläche P8 gab es im Laufe der Studie offenkundig eine Absage des Eigentümers an die Gemeinde Mühlenbecker Land.

Ob die nur bedingt geeigneten Flächen P5a und P6 noch einmal für die Errichtung eines Glienicker Großspielfeldes in Betracht kommen, kann fachplanerisch aktuell nicht abschließend eingeschätzt werden.

Berlin, den 06.04.2021

---

i.A. Dipl.-Ing. Nils Ehlers  
Büro Wallmann, Landschaftsarchitekten

---

Stefan Wallmann, Landschaftsarchitekt

## Anhang

**01 – Plan 1: Übersichtsplan Schutzgebiete**

**02 – Plan 2: Übersichtsplan Luftbild**

**03 – Tabelle 1: Tabellarische Gesamtübersicht der Potenzialflächen-Eigenschaften**

**04 – Plan 4a: Potenzialfläche P1**

**05 – Plan 4b: Potenzialfläche P2**

**06 – Plan 4c: Potenzialfläche P3**

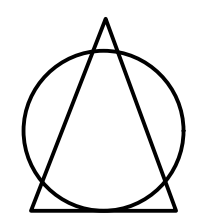
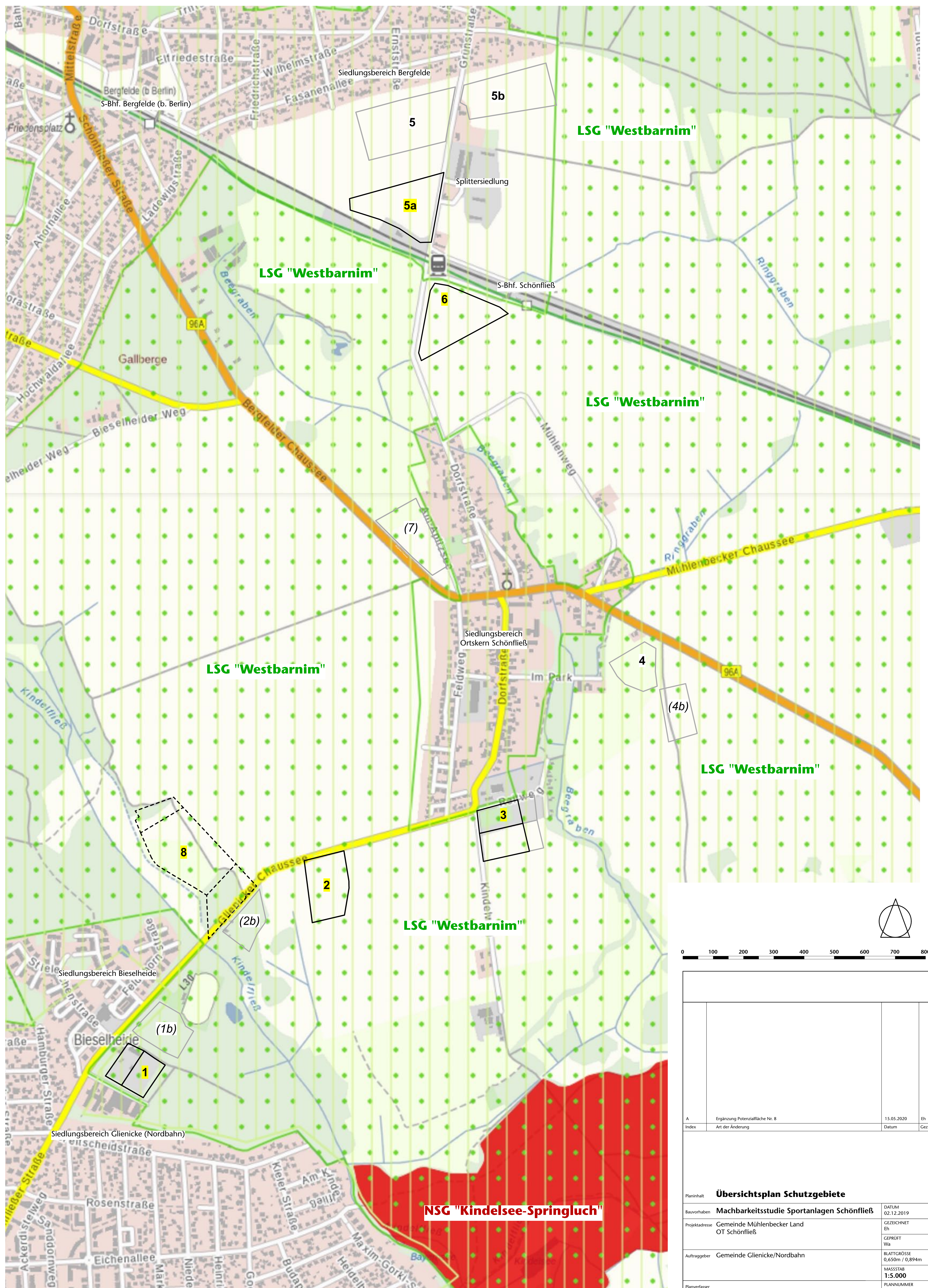
**07 – Plan 4d: Potenzialfläche P5a**

**08 – Plan 4e: Potenzialfläche P6**


**09 – Plan 4f: Potenzialfläche P8**

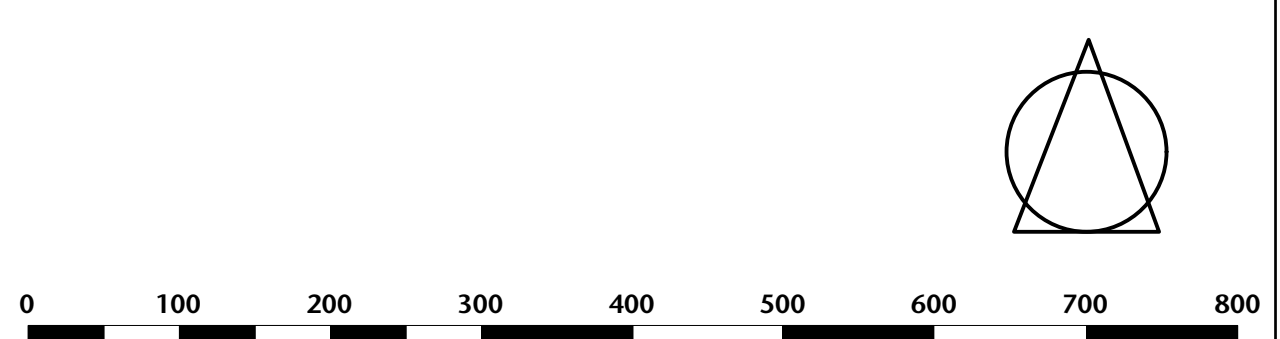
**10 – Foto-Dokumentation zu den ausgewählten Potenzialflächen**

**11 – Protokoll zum Gesprächstermin bei der UNB Oberhavel am 13.03.2020**



A	Ergänzung Potenzialfläche Nr. 8	15.05.2020	Eh
Index	Art der Änderung	Datum	Gez.

Planinhalt	<b>Übersichtsplan Schutzgebiete</b>	DATUM	02.12.2019
Bauvorhaben	Machbarkeitsstudie Sportanlagen Schönfließ	GEZEICHNET	Eh
Projektadresse	Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ	GEPRÜFT	Wa
Auftraggeber	Gemeinde Glienicke/Nordbahn	BLATTGRÖSSE	0,650m / 0,894m
		MASSSTAB	1:5.000
Planverfasser	 <b>STEFAN WALLMANN</b> Landschaftsarchitekten BDLA	PLANNUMMER	Plan 1
	Furst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030 / 417 05 670 · Fax 030 / 417 05 678 · ...		




A	Ergänzung Potenzialfläche Nr. 8	15.05.2020	Eh
Index	Art der Änderung	Datum	Gez.

Planinhalt	<b>Übersichtsplan Luftbild</b>	
Bauvorhaben	Machbarkeitsstudie Sportanlagen Schönfließ	DATUM 14.02.2020
Projektadresse	Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ	GEZEICHNET Eh GEPRÜFT Wa
Auftraggeber	Gemeinde Glienicke/Nordbahn	BLATTGRÖSSE 0,650m / 0,894m MASSSTAB <b>1:5.000</b> PLANNUMMER <b>Plan 2</b>
Planverfasser	 <b>STEFAN WALLMANN</b> Landschaftsarchitekten BDLA Furst-Bismarck-Strasse 20 · 13469 Berlin · Fon 030 / 417 05 670 · Fax 030 / 417 05 678	



- + allseitige Gehölzkulisse -> keine erheblichen Auswirkungen auf Landschaftsbereiche außerhalb des Grundstücks;
- + mögliche Synergieeffekte durch räumliche Nähe zur bestehenden Sportanlage Bieselheide (Entfernung ca. 200m Luftlinie)
- + voraussichtlich nur geringe Neuversiegelungen aufgrund bereits vorhandener Bodenbefestigungen;
- + gut erschlossene Lage (Straße, Geh-/Radweg, ÖPNV);
- + unmittelbar an den Siedlungsbereichen Glienicke und Bieselheide gelegen, ca. 1,4 km bis zum Siedlungsbereich Ortskern Schönfließ;

- Flächenverfügbarkeit ist aktuell nicht gegeben; Privateigentum: erfordert gleichwertige Tauschflächen mit Potenzial zur Wohn- oder Gewerbeentwicklung;
- die gemäß Stellplatz-Satzung erforderliche Stellplatz-Anzahl für beide Sport-Teilflächen kann voraussichtlich nur schwer auf dem Grundstück eingerichtet werden.

Index	Art der Änderung	Datum	Gez.
<b>Potenzialfläche 1</b> <b>Bieselheide/Werkhof</b>			
Planinhalt	<b>Machbarkeitsstudie Sportanlagen Schönfließ</b>		DATUM 02.03.2020
Bauvorhaben	Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ		GEZEICHNET Eh
Projektadresse	Gemeinde Glienicke/Nordbahn		GEPRÜFT Wa
Auftraggeber	Gemeinde Glienicke/Nordbahn		BLATTGRÖSSE 0,420m / 0,297m MASSSTAB 1:1.000
Planverfasser	 <b>STEFAN WALLMANN</b> Landschaftsarchitekten BDLA <small>Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678</small>		PLANNUMMER 04a





- + direkter Anschluss an den Siedlungsbereich Ortskern Schönfließ;
- + nördlich, östlich und westlich Gehölzkulisse vorhanden  
-> weitgehende Einbindung in die Landschaft;
- + sehr gut erschlossene Lage (Straße, Geh-/Radweg, ÖPNV);
- + teilw. im Eigentum der Gem. Mühlenbecker Land (Nordfl.);
- + Distanz zu den Siedlungsbereichen Glienicke und Bieselheide ca. 1,5 bis 1,7 km;
- südseitig exponierte Lage, offene Feldflur;
- bei Fortsetzung der Ackernutzung auf angrenzenden LW-Flächen (westl.+südl.) sind Beeinträchtigungen durch Staub und Geruch zu erwarten;
- Beeinträchtigung der Trainingsstätte durch Straßenlärm und Kfz-Licht und ggf. durch Betrieb des Pflanzenmarktes;
- teilw. Privateigentum (südl. Teilfläche);
- Flächenverfügbarkeit (südl. Teilfl.) ist aktuell nicht gegeben;

Index	Art der Änderung	Datum	Gez.
<b>Potenzialfläche 3 Am Reitweg</b>			
Planinhalt	Machbarkeitsstudie Sportanlagen Schönfließ		
Bauvorhaben	Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schönfließ		DATUM 02.05.2020
Projektadresse	Gemeinde Glienicke/Nordbahn		GEZEICHNET Eh GEPRÜFT Wa
Auftraggeber	STEFAN WALLMANN Landschaftsarchitekten BDLA		BLATTGRÖSSE 0,420m / 0,297m MASSSTAB 1:1.000
Planverfasser	FÜRST-BISMARCK-STRASSE 20 · 13469 BERLIN · FON 030/417 05 670 · FAX 030/417 05 678		PLANNUMMER 04c