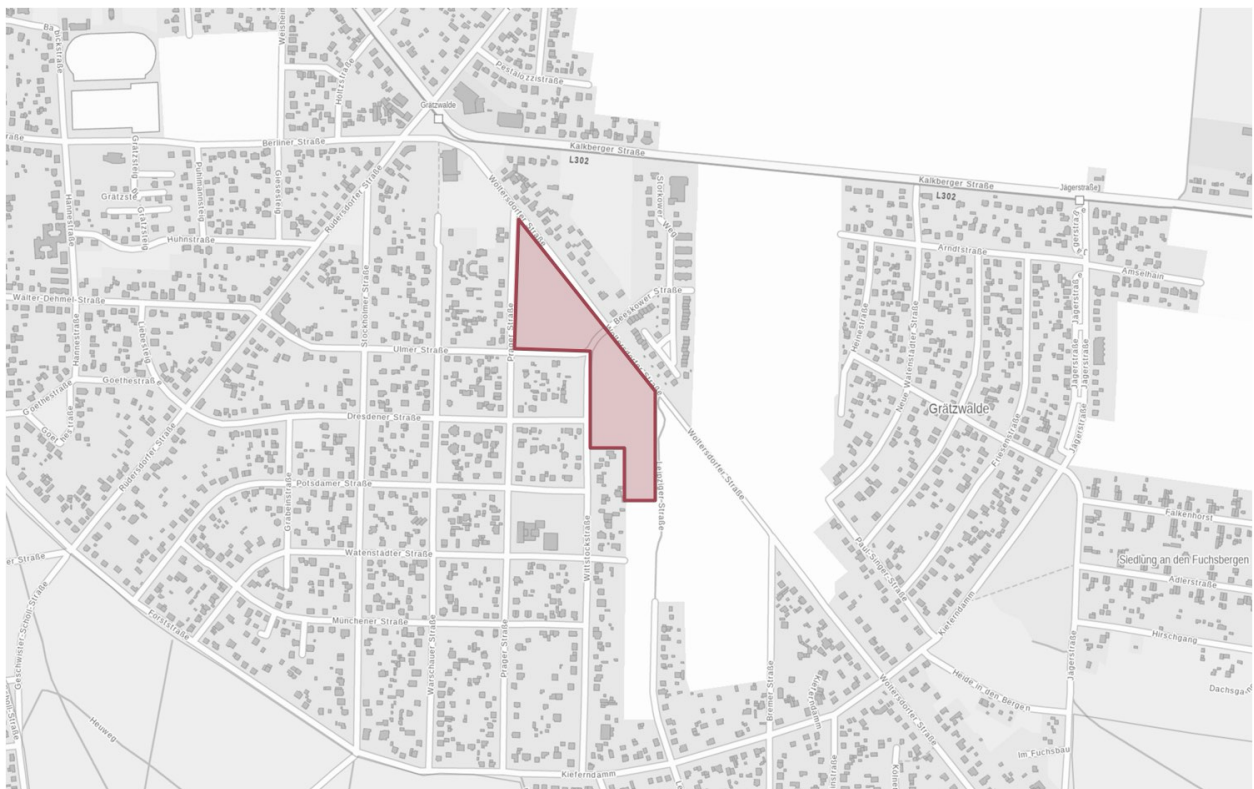


5. Flächennutzungsplanänderung „Gemeinbedarfsfläche Schule Wittstock-/Woltersdorfer/Leipziger Straße“

Gemeinde Schöneiche bei Berlin



Einordnung des Plangebietes in das Gemeindegebiet | o. M.
(Kartengrundlage: <https://www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de/viewer2.php>)

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Schöneiche bei Berlin/Cottbus, 17.05.2024



Impressum

Verfahrensträger

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfau 1
15566 Schöneiche bei Berlin

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

mit

Martina Faller Landschaftsplanerin
Bergmannstraße 69
10961 Berlin

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die männliche Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	4
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Landesrecht/Raumordnung	4
4. Standortalternativenprüfung	5
5. Inhalte und Begründung der FNP-Änderung	10
6. Umweltbericht	11
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
8. Verfahren	19
9. Rechtsgrundlagen	20



1. Einführung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schöneiche bei Berlin erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“.

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Schöneiche und ist umgeben von der Woltersdorfer, Wittstock-, Ulmer und Prager Straße. Das Plangebiet grenzt beinahe vollständig an vorhandene Wohnbauflächen und im Südosten an landwirtschaftliche Flächen. Etwa 250 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Nebenzentrum Grätzwalde mit der gleichnamigen Straßenbahnhaltestelle der Linie 88 der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn (SRS).

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund fehlender Platzkapazitäten sieht die Schulentwicklungsplanung die Errichtung einer vierzügigen, weiterführenden Schule in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vor. Nach umfassenden Diskussionen hat die Gemeinde am 31.01.2018 die Fläche zwischen der Woltersdorfer Straße, Wittstockstraße und Leipziger Straße als Standort für eine weiterführende Schule beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ wurde am 15.01.2020 beschlossen. Damit wird den übergeordneten, städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde bezogen auf den öffentlichen Belang der Bildung, insbesondere der wohnortnahen Versorgung mit Schulplätzen Rechnung getragen.

Die Veranlassung und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bislang jedoch Flächen für die Landwirtschaft dar. Mit den aktuellen Planungsabsichten, die im Bebauungsplan 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ konkretisiert werden, ist das Entwicklungsgebot somit nicht mehr gegeben. Entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen für die Flächenentwicklung ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Die Planänderung dient der städtebaulich geordneten Entwicklung im Gemeindegebiet und hat keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes insgesamt.

Zentrales Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer geplanten Fläche für Gemeinbedarf sowie einer geplanten Grünfläche, welche als Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie Flächen für die Entwicklung des Naturhaushaltes dient.

3. Landesrecht/Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurden mit Anschreiben vom 30.01.2024 jeweils über die Planungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele,



Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt. Mit Schreiben vom 27.02.2024 (Gemeinsame Landesplanung) sowie vom 13.02.2024 (Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree) wird jeweils mitgeteilt, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

4. Standortalternativenprüfung

Mit dem Bestreben, eine weiterführende Schule in Schöneiche bei Berlin anzusiedeln, war die Frage nach einem optimalen Standort zu klären. Weder waren im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Entwicklungsflächen für den Gemeinbedarf mit der Nutzungstypisierung „Schule“ dargestellt, noch sind in anderen übergeordneten Planungen und Konzepten Standortfestlegungen erfolgt. Der Landkreis Oder-Spree, als zukünftiger Schulträger verfügte nicht über geeignete Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes. Die Standortsuche und -analyse fand unter Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes statt. Eine Entscheidung zum Vorzugsstandort fand vor dem Einleitungsbeschluss zur gegenständlichen FNP-Änderung statt. Im Rahmen der Standortauswahl sind sämtliche relevanten, privaten und öffentlichen Belange eingestellt worden und gegen- und untereinander gerecht abgewogen worden. Zur Nachvollziehbarkeit der Standortentscheidung wird der stattgefundene Abwägungsprozess nachfolgend dokumentiert.

Zur Vorbereitung der Standortentscheidung durch die Kommunalpolitik erfolgte im Oktober 2017 eine Vorauswahl von 9 möglichen Standorten für eine weiterführende Schule durch die Verwaltung, ein weiterer Standort wurde aufgrund eines Vorschlages aus einem kommunalpolitischen Gremium in die Vorauswahl aufgenommen. Als Rahmenbedingungen lagen der Standortauswahl zugrunde, dass der Schulstandort für eine langfristige Perspektive mit mindestens 3 Zügen eine Flächengröße von mindestens 10.000 m² bieten sollte. Die 10 Standorte wurden in einer Matrix aufgeführt, zu jedem Standort sind erläuternde Angaben zu nachfolgenden Aspekten gemacht worden:

- Größe (verfügbare Entwicklungsfläche am Standort, Erweiterungsmöglichkeiten)
- Baurecht (planungsrechtlicher Status gem. BauGB, Darstellung im FNP)
- Eigentumsverhältnisse (öffentlich, privat, mehrere Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften)
- derzeitige Nutzung (Gebäudebestand, Flächennutzung)
- Entfernung zum ÖPNV (Entfernung zur nächsten Straßenbahn- und Bushaltestelle)

Zusätzlich wurden in der Tabelle die standortspezifischen Vor- und Nachteile stichpunktartig aufgeführt. Diese umfassten neben einer Bewertung vorgenannter Kriterien nachfolgende Aspekte:

- Lage im Ort (Randlage oder integrierte Lage)
- Entfernung zu bestehenden Grundschulen
- Entfernung zu den kommunalen Sportanlagen
- Qualität der Straßenanbindung (MIV, Fußwege)
- Umgebungsnutzung (insbesondere Anzahl Anlieger:innen)
- Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt (z. B. Haushaltsvorteil aufgrund Eigentumsveräußerung)

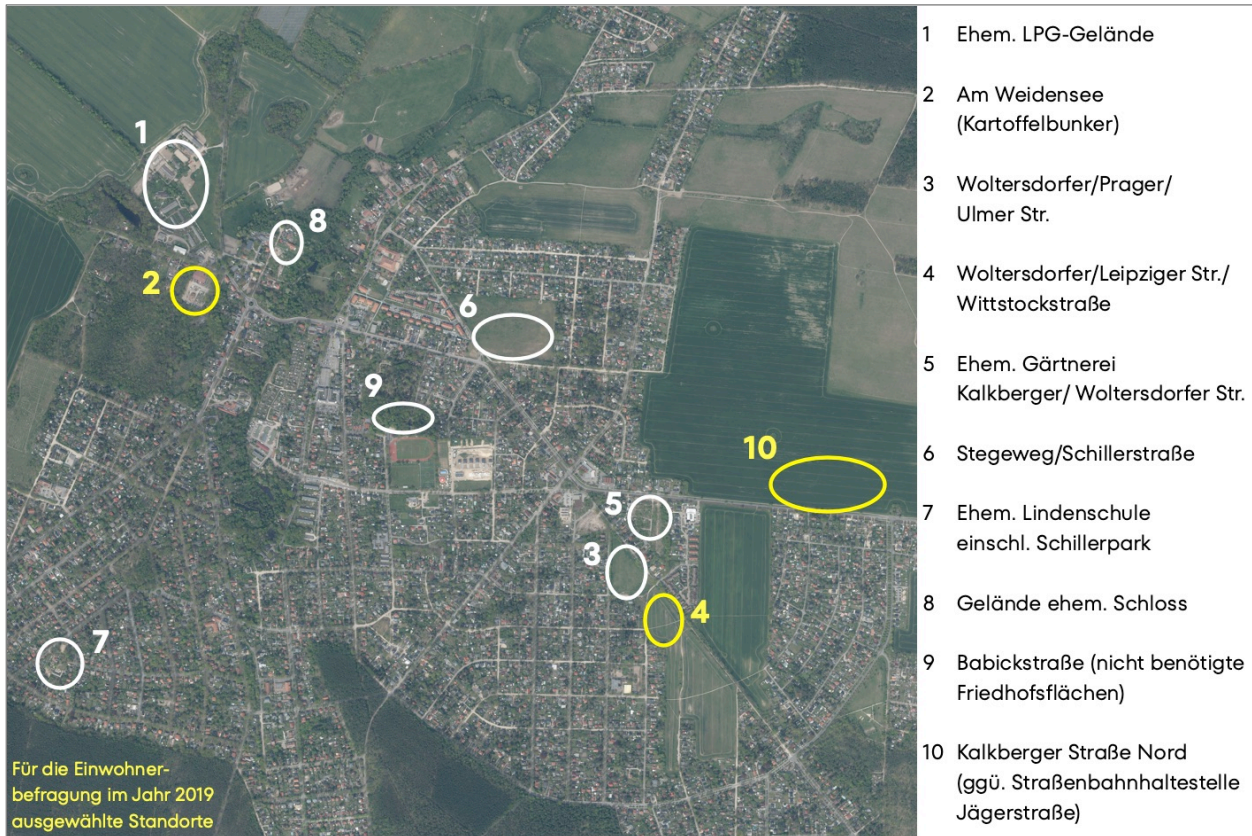


Abb.: Übersicht der ursprünglichen 10 Standorte im Gemeindegebiet (eigene Darstellung)

Im Oktober und November 2017 befassten sich die kommunalen Fachausschüsse (Ausschuss für Ortsplanung, Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen, Ausschuss für Bildung und Soziales, Ausschuss für Umwelt und Verkehr), der Hauptausschuss sowie die Gemeindevertreterversammlung auf Grundlage der beschriebenen Matrix mit der Standortwahl für eine weiterführende Schule. In einem ersten Schritt wurden 5 weniger geeignete Standorte ausgeschieden. Darüber hinaus fand am 30.11.2017 eine Einwohnerversammlung statt, in der über die Standorte in der engeren Wahl und den weiteren Ablauf der Planungen informiert wurde. Als Ergebnis dieses mehrstufig abgeschichteten Verfahrens erfolgte schließlich im Januar 2018 ein Gemeindevertreterbeschluss zum Standort der weiterführenden Schule am Standort 4 (Woltersdorfer/Leipziger Str./Wittstockstraße). Die Entscheidung fand auf Grundlage eines demokratischen Mehrheitsbeschlusses unter Abwägung der aufgeführten Vor- und Nachteile und des Votums aus dem Fachausschüssen statt. Im Nachgang erfolgten erste, vertiefende Prüfungen des Standortes in Form von Abstimmung mit den Flächeneigentümern, dem zukünftigen Schulträger und den zuständigen Planungsbehörden.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ hat die Gemeindevertreterversammlung im September 2019 eine Wiederaufnahme der Standortsuche einschließlich einer weiteren Einwohnerversammlung und einer schriftlichen Einwohnerbefragung hinsichtlich des Vorzugsstandortes beschlossen. Zur Auswahl standen drei, aus der vorangegangenen Standortanalyse hervorgegangene, am besten geeignete Standorte. Dies waren die Standorte 2 (Am Weidensee, Kartoffelbunker), 4 (Woltersdorfer/ Leipziger Str./Wittstockstraße) und 10 (Kalkberger Straße Nord, ggü. Straßenbahnhaltestelle Jägerstraße). Für diese drei Standorte wurden jeweils von Befürwortern sogenannte Kurzplädoyers erstellt, in denen insbesondere die Vorzüge der einzelnen Standorte beschrieben wurden. Die Einwohnerversammlung und die schriftliche Befragung der Schöneicher:innen und Erziehungsberechtigten der Grundschüler:innen dienten der Gemeindevertretung als Entscheidungshilfe zur Wahl des Standortes.



Nachfolgend wird die Abwägung zur Auswahl eines Vorzugstandortes unter Berücksichtigung der drei in der Endauswahl befindlichen Standorte dargestellt.

Mit der Ansiedlung einer weiterführenden Schule innerhalb des Gemeindegebietes von Schöneiche bei Berlin wird den Belangen des Bildungswesens und in besonderem Maß den Bedürfnissen von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen entsprochen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Ein wesentliches Auswahlkriterium im Rahmen der Standortuntersuchung war die Lage des Schulstandortes innerhalb des Gemeindegebietes. Schulstandorte, insbesondere von weiterführenden Schulen, können im Grundsatz außerhalb oder randlich der Städte und Orte als auch als integrierte Standorte innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers geplant werden. Je weiter ein Schulstandort von bestehenden Wohngebieten entfernt liegt, desto geringer ist das Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schalllärms und des, durch die Schule induzierten Verkehrsaufkommens. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die von Schüler:innen ausgehenden Geräusche und Lebensäußerungen nicht als Lärm zu bewerten, sondern grundsätzlich als sozialadäquat einzustufen sind. Insofern umfasst die Fragestellung hinsichtlich der Lage eines neuen Schulstandortes innerhalb des Gemeindegebietes nicht nur städtebauliche, sondern gesamtgesellschaftliche Aspekte. Dabei ist auszuhandeln, welchen Stellenwert Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene im örtlichen Zusammenleben einnehmen. Es ist zu entscheiden, ob ihnen als „potenziell Störende“ einen Lernort am äußersten Rand bzw. außerhalb des Ortes zugewiesen wird oder die Schule und damit die Schüler:innen als ein wesentlicher und wichtiger Teil der Zivilgesellschaft in den Ort integriert werden sollen. So können beispielsweise ältere Schüler:innen bei einer integrierten Lage der Schule umliegende Nahversorgungsangebote und weitere zentrale Einrichtungen, wie Kulturangebote nutzen und in Anspruch nehmen.

Hinsichtlich der Lage des neuen Schulstandortes war auch die Entfernung zu bestehenden Grundschulen und Sportanlagen bewertet worden. Im Hinblick auf die räumliche Nähe von Grund- und weiterführende Schule war davon ausgegangen worden, dass Kooperationen einfacher möglich sind und beispielsweise eine gemeinsame Raumnutzung, beispielsweise der Sporthalle möglich wäre. Eine Nähe zu den vorhandenen kommunalen Sportanlagen war als vorteilhaft bewertet worden, da bei einer Mitnutzung dieser durch die weiterführende Schule teilweise auf die Neuanlage bestimmter Sportflächen, insbesondere im Leichtathletikbereich verzichtet werden könnte und damit auch die Versiegelung am Schulstandort minimiert werden könnte.

Der Standort 10 weist ein relativ geringes potenzielles Störpotenzial für direkte Anlieger:innen auf. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Schulgelände aufgrund des raumordnerischen Grundsatzes des Siedlungsanschlusses direkt westlich an das Wohngebäude Kalkberger Straße 180 angrenzen müsste und zudem in der Nachbarschaft südlich der Kalkberger Straße Wohnbebauung existiert. Die Schüler:innen wären in der Ortsrandlage fernab von zentralen Bereichen des Ortes, die Sportanlagen an der Babickstraße sind etwa 1,5 km entfernt und auch die Grundschulstandorte sind weit entfernt. Der Standort 2 befindet sich am Rande der Ortslage, jedoch in räumlicher Nähe zum Ortszentrum, die Verbindung zur Storchenschule ist durch den Schlosspark gegeben, die Sportanlagen an der Babickstraße sind etwa 1,0 km entfernt. Im direkten Umfeld sind wenige Wohngrundstücke vorhanden. Der Standort 4 liegt am Rande des Ortsteils Grätzwalde und ist gut an das Ortsteilzentrum Grätzwalde angebunden. Zudem befindet sich die Bürgel-Grundschule in räumlicher Nähe ebenso wie die kommunalen Sportanlagen, die weniger als 1,0 km entfernt liegen. Im Umfeld des Standortes befinden sich Wohngrundstücke, so dass hier mit einem Konfliktpotenzial zu rechnen war.

Bei der Standortwahl war gem. § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Dabei sind Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen vorzuziehen. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen demnach vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, dabei fällt der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine zentrale Rolle zu. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung war ein we-



sentliches Abwägungskriterium bei der Standortwahl darüber hinaus die Möglichkeit einer perspektivischen Erweiterbarkeit des Schulstandortes. Dies ist für alle drei in der Endauswahl befindlichen Standorte gegeben. Eine langfristige Erweiterung am Standort 2 hätte allerdings die Inanspruchnahme von umliegenden Waldflächen zur Folge. Eine potenzielle Erweiterung am Standort 4 ist nach Osten unter Inanspruchnahme weiterer Landwirtschaftsflächen möglich. Der Standort 10 verfügt aufgrund seiner Lage über nahezu unerschöpfliches Erweiterungspotenzial auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Vergleich der drei Standorte wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden am Standort 2 (Am Weidensee, Kartoffelbunker) am besten gerecht, da hier bereits versiegelte und überbaute Flächen in Anspruch genommen werden. Im Gegensatz dazu widerspricht eine Flächeninanspruchnahme am Standort 10 (Kalkberger Straße Nord, ggü. Straßenbahnhaltestelle Jägerstraße) dem Grundsatz des Boden- und Flächenschutzes. Nördlich der Kalkberger Straße erstrecken sich weitläufige Landwirtschaftsflächen, die entsprechend den übergeordneten, planerischen Grundüberlegungen der Gemeinde nicht einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden sollen. Diese Zielstellung ist bereits im Landschaftsplan von 1998 formuliert worden, wonach die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Kalkberger Straße als Agrarkorridore langfristig zu erhalten sind.

Auch beim Standort 4 (Woltersdorfer/ Leipziger Str./Wittstockstraße) wäre eine Inanspruchnahme bestehender Landwirtschaftsflächen notwendig. Diese tragen jedoch einen inselartigen Charakter und sind weitgehend umschlossen von Wohnbebauung. Im Landschaftsplan sind diese Flächen als langfristige Siedlungspotenziale ausgewiesen.

Im Rahmen der Standortwahl war ferner die Frage nach der Flächenverfügbarkeit ein weiterer gewichtiger Belang. Alle drei Standorte der Endauswahl befinden sich weder im Eigentum des Plangebers noch des zukünftigen Schulträgers. Die Standorte 4 und 10 sind in der Hand von Privateigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften. Der Standort 2 ist im Besitz eines öffentlichen Eigentümers. Es war bekannt, dass Grundstücksverhandlungen mit diesem öffentlichen Eigentümer langwierig sein werden und deren Ausgang offen ist. Zudem hätte eine Inanspruchnahme des Standortes 2 die Verdrängung des dort ansässigen Gewerbebetriebes zur Folge gehabt, was aufgrund begrenzter Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes ebenfalls als kritisch erachtet wurde. Für die Standorte 4 und 10 war zum Zeitpunkt der Standortentscheidung grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Grundstückserwerb von privat möglich ist. Dies war jedoch im Anschluss an die Standortentscheidung weitergehend zu prüfen. Im Grundsatz war davon auszugehen, dass aufgrund der Gemeinbedarfsnutzung an allen Standorten zumindest mittelfristig Zugriffsmöglichkeiten bestanden. Wichtig war diesbezüglich jedoch auch, von welchen Zeiträumen bis zur Flächenverfügbarkeit auszugehen war. Hier war beim Standort 2 aufgrund der komplizierten Eigentumssituation und der Bestandsnutzung von zeitlichen Verzögerungen bei der Standortentwicklung auszugehen.

In die Abwägung war des weiteren der Belang der Mobilität der Bevölkerung, insbesondere des öffentlichen Personenverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung einzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange trägt auch dem Grundsatz der Förderung des Klimaschutzes in der Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung. Diesbezüglich war die Entfernung der einzelnen Standorte zu den Straßenbahn- und Bushaltestellen berücksichtigt worden. Darüber hinaus wurde auch bewertet, ob eine gute Erschließung für den Fuß- und Radverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr gewährleistet werden kann. Der Standort 2 ist über die Neuenhagener Chaussee an das Straßennetz angebunden, zur Erschließung der Schule wäre der Ausbau des Kreuzungspunktes mit der Straße am Weidensee notwendig. Ebenso wäre zur Gewährleistung eines sicheren Schulweges der Bau einer bislang nicht vorhandenen Fußwegeverbindung zwischen der Dorfstraße und der Straße Am Märchenwald notwendig, die wiederum Grundstückserwerb von Privateigentümern erfordern würde. Die Nebenräume in der Straße An der Reihe sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten sehr beschränkt, hier bestünde ein Raumdefizit für eine sichere Fuß- und Radwegführung zur Schule. Die Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle würde beim Ausbau des Fußweges nur rd. 300 Meter betragen, die Bus- und Tramhaltestelle Dorfaue ist etwa 550 Meter entfernt.



Beim Standort 4 ist die Erschließung über die Woltersdorfer Straße gesichert. Aufgrund des allgemeinen Zustandes dieser Straße ist der Ausbau der Woltersdorfer Straße unabhängig von der Standortwahl für die weiterführende Schule notwendig, entsprechende Fuß- und Radwege können bei der Planung berücksichtigt werden. Die Bushaltestelle Prager Straße ist etwa 400 m und die Straßenbahnhaltestelle Grätzwalde 500 m entfernt. Der Schulstandort liegt darüber hinaus in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten von Schöneiche, so dass viele Schüler:innen den Schulweg zu Fuß und mit dem Rad absolvieren können. Der Standort 10 liegt an der Landesstraße L302, gegenüber befindet sich die Straßenbahnhaltestelle und die Bushaltestelle Jägerstraße. Für eine gefahrungsarme Querung der Landesstraße für die Schüler:innen, die mit der Bus und Tram kommen, wären punktuelle Umbaumaßnahmen an der Landesstraße notwendig. Der vorhandene Radweg nördlich der Kalkberger Straße ist relativ schmal, Fußwege existieren nicht. Die gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr in Verbindung mit einer schlechten fußläufigen Erreichbarkeit könnte zur Folge haben, dass Schüler:innen vermehrt mit dem Auto zur Schule gebracht werden, was wiederum dem Grundsatz der Vermeidung von Verkehrsaufkommen widerspricht.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Standortwahl auf den kommunalen Haushalt erfolgten im Rahmen der Standortanalyse keine tiefgehenden Untersuchungen. Die Planungskosten für die Baurechtsschaffung sind für alle Standorte gleichermaßen notwendig. Alle Standorte sind im Grundsatz verkehrlich erschlossen, an allen drei Standorten sind Um- bzw. Ausbauten der bestehenden Infrastruktur notwendig. Am Standort 2 müsste ein separater Fußweg gebaut werden, der Grunderwerb von Privat zur Folge hätte. Am Standort 10 müsste eine neue Querung der Landesstraße einschließlich Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geschaffen werden, zudem wäre der Ausbau eines Fußweges sowie die Verbreiterung des bestehenden Radweges sinnvoll, so dass Schüler:innen eigenständig und gefahrlos in das Ortszentrum gelangen könnten. Am Standort 4 ist der Ausbau der Woltersdorfer Straße notwendig. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Maßnahme, ebenso wie der Ausbau der unbefestigten Anliegerstraßen Grätzwaldes ohnehin erfolgen müssten, so dass dies nicht als unmittelbare Auswirkung der Standortentscheidung zu werten ist.

In die Abwägung sind private Belange und Interessen einzustellen. An allen Standorten befinden sich Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft und wären demnach vom Soziallärm der Schule sowie vom Zu- und Abgangsverkehr der Schule betroffen. Jedoch ist am Standort 10 und am Standort 2 von einer geringeren Anzahl von Betroffenen auszugehen. Beim Standort 4 können Konflikte mit Anwohnenden der Woltersdorfer Straße aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens und am Fürstenwalder Weg und der Wittstockstraße aufgrund der Nachbarschaft zur Schule entstehen. Mit dem Ausbau der Woltersdorfer Straße, deren Klassifizierung unabhängig vom Schulstandort als Sammelstraße geplant ist, ist im Rahmen der Standortauswahl davon ausgegangen worden, dass sie das, durch die Schulnutzung hinzukommende, Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass Schulen allgemein wohngebietsverträglich sind. Dies wird auch damit deutlich, dass der Schulnutzung selbst eine Schutzwürdigkeit im Hinblick auf Lärmemissionen zugestanden wird, diesbezüglich ist der Standort 10 aufgrund seiner Lage an der Landesstraße als konfliktträchtig zu bewerten.

Im Rahmen der Abwägung sämtlicher privater und öffentlicher Belange wurde dem Grundsatz gefolgt, dass eine Schule als wichtige Institution der Bildung, Daseinsvorsorge und des Gemeinwesens, im Sinne des gesellschaftlichen Zusammenhalts in einer integrierten Lage innerhalb des Ortsgebietes zu verorten ist. Ein Schulstandort an Ortsrandlage bzw. außerhalb der Ortschaft widerspricht diesbezüglich den übergeordneten städtebaulichen Zielstellungen des Plangebers. In die Abwägung eingestellt wurden diesbezüglich auch mögliche Konflikte mit Anwohnenden, die bei einer integrierten Lage innerhalb des Ortes auftreten können. Hier sind insbesondere der private Belang einer ungestörten Wohnruhe in die Abwägung einzustellen.

In der Auswertung hat sich gezeigt, dass alle Standorte in der Nähe von Wohngrundstücken verortet sind, die Anzahl der potenziell Betroffenen jedoch von Standort zu Standort unterschiedlich ist. Vor

dem Hintergrund, dass eine Schulnutzung im Grundsatz sozialverträglich ist und an keinem der Standorte aufgrund der zu etablierenden Schulnutzung eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten sind, sind die privaten Belange in der Abwägung zur Standortwahl zurückgestellt worden.

Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann am Standort 2 am besten entsprochen werden, jedoch bestanden hinsichtlich dieses Standortes aufgrund der besonderen Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Gewerbenutzung erhebliche Bedenken bezüglich einer zeitnahen Umsetzungsfähigkeit des Vorhabens. Aufgrund dessen wurde dem Standort 4 den Vorzug eingeräumt, auch wenn dieser aufgrund der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen eine Rückstellung des Belangs des Boden- und Flächenschutzes beinhaltet. In die Abwägung eingestellt wurde jedoch, dass es sich bei den betroffenen Landwirtschaftsflächen um eine Insellage handelt und mit der Schulnutzung eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsränder erfolgt. Hinzu kommt, dass die genannten Landwirtschaftsflächen südlich der Kalkberger Straße entsprechend der übergeordneten, städtebaulichen Grundüberlegung des Plangebers einer langfristigen Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen (vgl. Landschaftsplan 1998).

Bezüglich der weiteren, in die Abwägung eingestellten Belange, wie die Erschließungsqualität für die verschiedenen Verkehrsträger und die Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt sind markante Unterschiede im direkten Vergleich der einzelnen Standorte nicht erkennbar gewesen.

In der Zusammenschau der Einzelaspekte hinsichtlich der Vorzüge und Nachteile der drei, in der Endauswahl verbliebenen Standorte und einer gegen- und untereinander gerechten Abwägung sämtlicher relevanter, privater und öffentlicher Belange ist der Standort 4 (Woltersdorfer/ Leipziger Str./ Wittstockstraße) als Vorzugsstandort ausgewählt worden.

5. Inhalte und Begründung der FNP-Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 08.03.2000 stellt für den Änderungsbereich Flächen für landwirtschaftliche Nutzung dar. Entlang der Woltersdorfer Straße sind eine Hauptleitung für die Trinkwasserversorgung (TW 500) und ein Steuerkabel (G Stk 1301) für die Gasversorgung dargestellt. Im südöstlichen Bereich ist ein Bodendenkmal abgebildet.

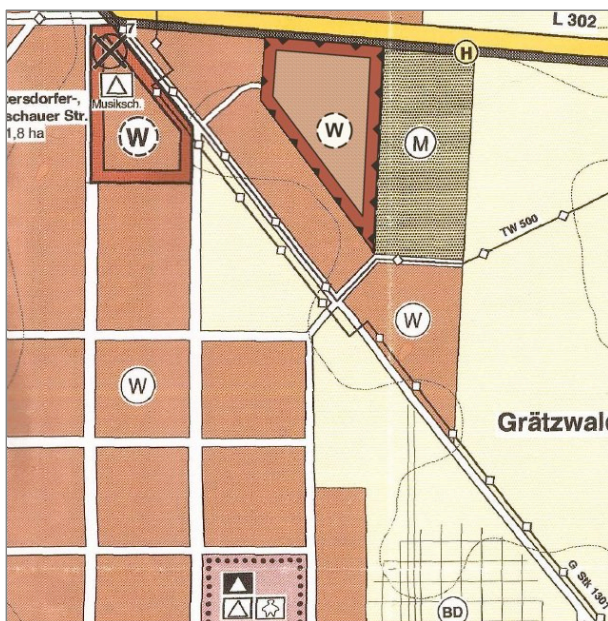


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan vom 08.03.2000
mit 6. Änderung vom 02.06.2023 | o. M.

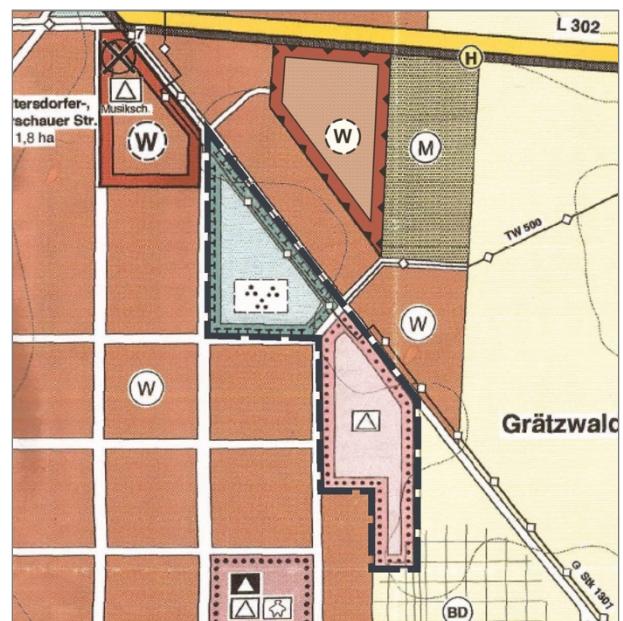


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan mit der 5. Änderung | o. M.



Die Flächendarstellung sieht in der geänderten Flächennutzungsplanung eine geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Schule“ sowie eine geplante Grünfläche mit dem Symbol „Parkanlage“ vor. Die Grünfläche ist mit der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Diese kann für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, wodurch die Flächenversiegelung anteilig direkt vor Ort auszugleichen sind. Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung sowie die Maßnahmenplanung und deren Festsetzungen erfolgt im Bebauungsplan 25/19.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin verfügt in ihrem Gemeindegebiet nicht über geeignete Gemeinbedarfsflächen. Auf Grundlage der vorgeschalteten Standortauswahl ist die Fläche der gegenständlichen FNP-Änderung als Vorzugsstandort gewählt worden (vgl. Kap. 4). Mit der geplanten Änderung wird die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft notwendig. Der Standort bietet jedoch den Vorteil, dass er kein Bestandteil des sog. Agrarkorridors nördlich der Kalkberger Straße ist und im Landschaftsplan als Potenzialfläche für eine langfristige Siedlungserweiterung ausgewiesen wird (vgl. 6.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes). Zusätzlich grenzt der Geltungsbereich beinahe vollständig an vorhandene Siedlungsflächen, wodurch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Kauf genommen wird.

Die Trinkwasserhauptleitung sowie das Steuerkabel für die Gasversorgung befinden sich in der Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße, die Abbildung im Flächennutzungsplan erfolgt aufgrund des Maßstabes für die Lesbarkeit nicht lagegenau. Die Darstellungen der Trinkwasserhauptleitung, des Steuerkabels für die Gasversorgung und des Bodendenkmals bleiben daher unverändert.

Die im Bebauungsplan als Wildblumenwiese festgesetzte Grünfläche im südlichen Geltungsbereich dient lediglich als Ausgleichsfläche für die Flächenversiegelung der Gemeinbedarfsfläche und ist sehr kleinmaßstäblich. Daher wird auf die Darstellung einer gesonderten Grünfläche verzichtet. Dies begründet sich darüber hinaus dadurch, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung möglich ist.

Im Bebauungsplan kann die Flächennutzung für Gemeinbedarfsfläche weiter differenziert werden, demnach können Teile der, im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Fläche, im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden. Ein Widerspruch zum Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB liegt demnach nicht vor.

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird durch eine Nachrichtliche Übernahme gezeigt.

6. Umweltbericht

6.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB soll für den Fall, dass für ein Plangebiet eine Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt ist hier gegeben. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf der, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung und deren Dokumentation im Umweltbericht.



Weitere, zugrunde gelegte Fachgesetze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dem Kapitel Rechtsgrundlagen zu entnehmen.

6.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Flächen für landwirtschaftliche Nutzung dar. Entlang der Woltersdorfer Straße sind eine Hauptleitung für die Trinkwasserversorgung (TW 500) und ein Steuerkabel (G Stk 1301) für die Gasversorgung dargestellt. Im südöstlichen Bereich ist ein Bodendenkmal abgebildet. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin beabsichtigt nunmehr für das Plangebiet die Darstellungen einer Fläche für Gemeinbedarf sowie einer Grünfläche.

Die Planänderung dient der Anpassung an geänderte Planungsziele für den Geltungsbereich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ und der städtebaulich geordneten Entwicklung im Gemeindegebiet. Sie hat keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans insgesamt.

6.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin liegt ein Landschaftsplan (Entwurf 1998) vor, der eine mehrjährige Brache/Stilllegungsfläche (Schraffur) im Plangebiet darstellt. Der Landschaftsplan benennt zur langfristigen Siedlungsentwicklung die Flächen „ober- und unterhalb der Woltersdorfer Straße“.

„Hierbei würde es sich um eine Entwicklung des innerörtlichen Bereiches handeln, womit zumindest der Konflikt mit dem Freiraum gering wäre. Auch hier gilt, wie bei fast allen anderen Planungen, daß von der Entwicklung ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen betroffen sind. Die Ackerböden weisen hier relativ hohe Ackerzahlen um ca. 36 auf. Ein Konflikt mit der Landwirtschaft wäre also gegeben. Die sehr schöne und alte Allee, entlang der Woltersdorfer Straße mit mächtigen Kastanien, Eichen und Robinien, dürfte selbstverständlich nicht beeinträchtigt werden.“¹

Die Ziffer M 120 bezeichnet die alte Allee entlang der Woltersdorfer Straße als „sehr schöne, alte Allee mit dicken Robinien, Kastanien, Eichen“, welche bei Wegeausbaumaßnahmen zu sichern ist. Unter Ziffer M 146 an der Prager Straße ist im Landschaftsplan lediglich „Ahorn, sichern“ vermerkt. Da sich auf der Ostseite der Prager Straße eine relativ junge Kastanienallee befindet, ist davon auszugehen, dass der damals kartierte Ahornbaum mittlerweile gefällt wurde. Unter den Ziffern M 145 und M 119 erfolgt im Landschaftsplan der Hinweis „entfällt“.

Entsprechend der Ziffer M 147 ist im Bestand eine „Sukzessionsfläche, Hochstauden z. T. mit aufkommenden Gehölzen und Kastanien-, Ahorn-Anpflanzungen“ beschrieben. Als Maßnahme ist diese Fläche zu erhalten und zu sichern sowie gestalterisch in eine Grünzone zu integrieren. Durch die Darstellung einer geplanten Grünfläche entspricht die 5. FNP-Änderung den Empfehlungen zur Maßnahme M 147 des Landschaftsplanes.

Der Baumbestand entlang der Woltersdorfer und Prager Straße ist jeweils Bestandteil einer Allee und unterliegt damit dem Alleenschutz entsprechend § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG, so dass ein langfristiger Erhalt dieser Alleebäume gewährleistet ist. Insofern wird auch den Empfehlungen zur Maßnahme M 120 entsprochen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich das aktenkundige Bodendenkmal 91156 „Siedlung Steinzeit“. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.

¹ Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, S. 29

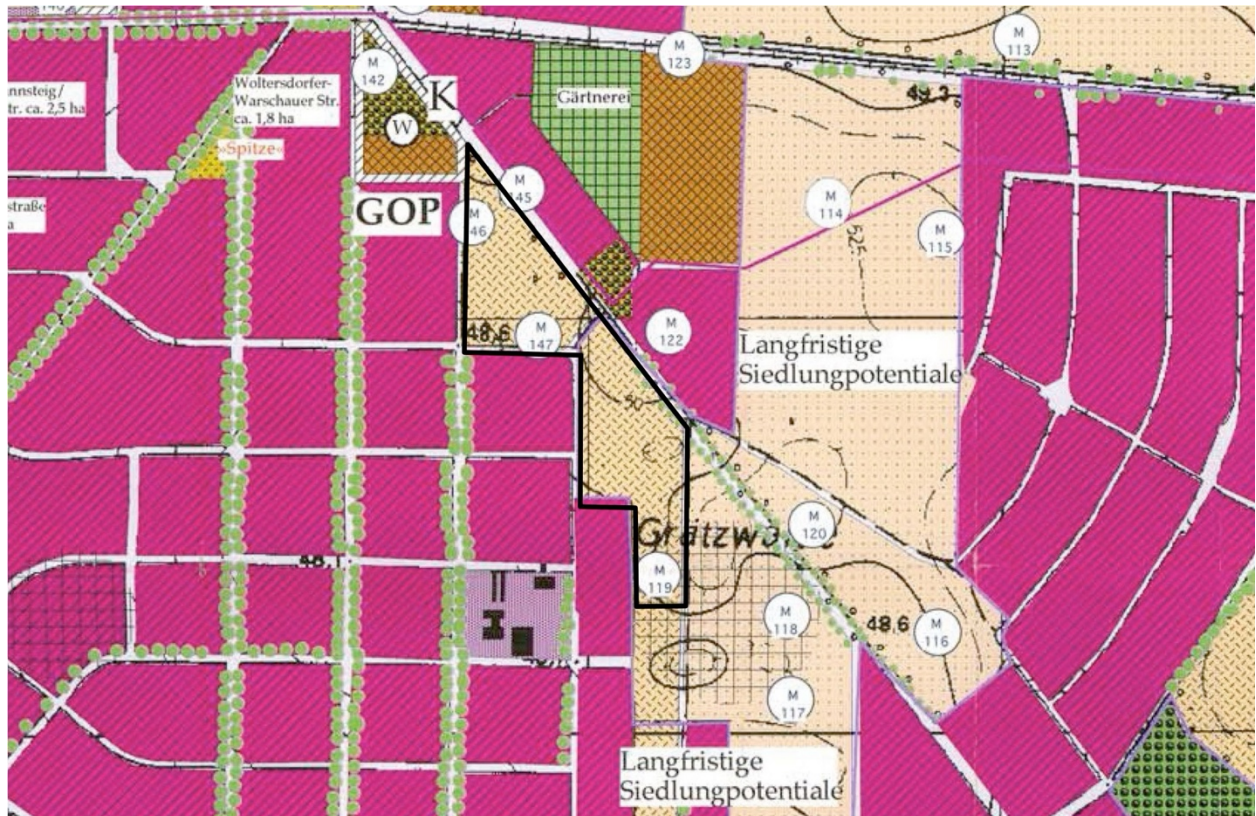


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Stand: 25.03.1998 (Geltungsbereich 5. FNP-Änderung schwarz dargestellt | o. M.

Für die Siedlungsentwicklung bzw. den Binnenraum werden im Landschaftsplan die folgenden allgemeinen landschaftsplanerischen Ziele formuliert:

- bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die vorhandenen Biotopstrukturen zu berücksichtigen
- unnötige Versiegelungen und Nachverdichtungen, die dem städtebaulichen Bestandscharakter widersprechen, sind zu vermeiden
- durch frühzeitige Erarbeitung von Grünordnungsplänen (GOP) ist eine qualitätvolle, die ökologischen Verhältnisse berücksichtigende Planung zu garantieren
- insbesondere sind in den wenigen städtebaulichen Randlagen „grüne“ („weiche“) Übergänge zur freien Landschaft aufzubauen

Zur innerörtlichen Freiraumentwicklung werden folgende für das Plangebiet relevanten Zielstellungen gegeben:

- Erhalt der lockeren, ortstypischen Durchgrünung („Gartendorfcharakter“) sowie der wertvollen innerörtlichen Baumbestände und Parkflächen
- Schutz sämtlicher Baumalleen und Einzelbäume ab einem Stammumfang von 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) durch Baumschutzsatzung
- Planung und Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen wie z. B. Radwege- und Straßenausbau, Leitungsarbeiten etc., können nur unter besonderer Berücksichtigung und Schutz der Bäume erfolgen



Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Abweichung von der Darstellung des Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan beschreibt jedoch die Flächen nördlich und südlich der Woltersdorfer Straße als langfristige Siedlungspotenzialflächen. Entsprechend § 11 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Landschaftspläne aufzustellen, sobald wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren 25/19 erfolgt die vollständige, schutzgutbezogene Darstellung der Bestandsituation sowie eine Bewertung der Auswirkungen der Planung und daraus abgeleitet im Änderungsverfahren. Aufgrund dessen kann von einer Änderung oder Neuaufstellung des Landschaftsplanes abgesehen werden.

6.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Weite Teile des Geltungsbereichs der FNP-Änderung sind Offenlandflächen. Der nördliche Bereich ist derzeit eine landwirtschaftliche Brache (Stilllegungsfläche), während der südliche Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Ackerfläche). Für landwirtschaftliche Nutzfläche ist das Ertragspotenzial für das Schutzgut Fläche von Bedeutung. Die Bodenzahl wird mit überwiegend 30-50 und verbreitet < 30 angegeben. Nach der Klassifikation des Ertragspotenzials entspricht eine Zahl von < 30 einem niedrigen potenziellen Ertrag, 30-50 einem mittleren. Damit wird den Flächen ein überwiegend mittleres Ertragspotenzial zugesprochen.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Braunerden, durch die landwirtschaftliche Nutzung weist die Fläche keinen vollständig natürlichen Bodenaufbau auf. Seltene oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Geltungsbereich besteht kein Grund- oder Stauwassereinfluss. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Fläche ist frei von Bebauung und unversiegelt und liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen. Die Grundwasserschutzfunktion wird als gering bewertet.

Das Plangebiet zählt zum Freilandklimatop. Aufgrund der Flächengröße sowie der Topografie wird dem Plangebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung im Gemeindegebiet zugeschrieben. Das Plangebiet verfügt in den Randbereichen über Baumreihen mittleren und hohen Alters. Innerhalb des Gemeindegebiets haben diese aufgrund ihrer Ausprägung eine große Bedeutung für die Luftregeneration.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Vielmehr handelt es sich um durch Nährstoffreichtum gekennzeichnete Ruderalfluren (im Norden überwiegend dauerhafte Hochstaudenfluren aus nitrophilen Arten wie Brennessel oder Goldrute).

Die teils mächtigen alten Eichen als überkommene Elemente einer alten Eichenallee stellen den wertprägenden Baumbestand im Plangebiet dar. Der Baumbestand entlang der Woltersdorfer Straße sowie die Kastanienreihe an der Prager Straße ist jeweils Bestandteil einer Allee und unterliegt damit dem Alleenschutz entsprechend § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG.

Die relativ vielen, alten Bäume entlang der Woltersdorfer Straße bieten ein großes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum, im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan 25/19 erfolgte eine Absuche und Kartierung der Höhlenbäume entlang der Woltersdorfer Straße und im gesamten Plangebiet, aber keine gezielte Erfassung von Fledermäusen.



Für die holzbewohnenden Käferarten erfolgte ebenfalls keine gezielte Nachsuche, sondern lediglich eine Potenzialanalyse. Ein Vorkommen der Eichen bewohnenden Arten Großer Eichenheldbock, Hirschkäfer sowie des laubholzbewohnenden Eremiten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es sind geeignete alte Eichen vorhanden, die Eichenheldbock und Hirschkäfer besiedeln können. Auch für den Eremiten sind alte Laubbäume mit größeren Mulmhöhlen, die als Brut- und Entwicklungsstätte dienen könnten, vorhanden.

Die Vögel des Plangebiets sind ausschließlich Gehölz bewohnende Brutvögel der Hecken, Baumreihen und kleinen Gehölzinseln. Die höchste Brutvogeldichte wies die mehrschichtige Hecke mit Sträuchern und Großbäumen entlang der Woltersdorfer Straße auf. Hier wurde auch ein Brutpaar des Stars nachgewiesen sowie der Waldkauz.

Aufgrund der Bestandssituation von Flora und Fauna wird die biologische Vielfalt als durchschnittlich bewertet, da sowohl die Artenzahl als auch Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotopen durchschnittlich ist. Die biologische Vielfalt ist anthropogenen Ursprungs.

Die landschaftliche Eigenart des Plangebietes drückt sich durch die „inselartige“ Lage zwischen den Wohngebieten sowie durch die umgebenden Baumreihen aus. Für die Erholungsnutzung eignet sich das Plangebiet nur bedingt, da es hierzu nicht erschlossen ist.

Derzeit gehen vom Plangebiet weder Schallimmissionen aus noch wirken nennenswerte Schallimmissionen auf das Plangebiet ein.

Mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen ist, aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan, zu rechnen. Werden bei Erarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmale stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten. Dies gilt auch für die nähere Umgebung von Bodendenkmalen. Belange der Baudenkmalpflege werden mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose bei Durchführung der Planung

Die 5. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“, der die Fläche der 5. FNP-Änderung beinhaltet. Die Umweltprüfung im FNP muss sich folglich nur auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränken, die in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden bzw. nicht berücksichtigt werden konnten. Zusätzliche, über im Bebauungsplanverfahren hinausgehende Umweltauswirkungen, konnten im Rahmen der Umweltprüfung für die FNP-Änderung jedoch nicht festgestellt werden. Nachfolgend wird die Prognose bei Durchführung der Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, Auswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Bei der geplanten Änderung der Flächen für die Landwirtschaft in eine Gemeinbedarfs- und eine Grünfläche geht ein Flächenzuwachs an Siedlungsflächen einher, Landschaftsraum und Landwirtschaftsflächen gehen verloren. Unter dem Aspekt der innerörtlichen Nachverdichtung ist die geplante Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Grünfläche zu akzeptieren und der Außenentwicklung an anderen (empfindlicheren) Standorten im Gemeindegebiet vorzuziehen (vgl. Kap. 4).



Durch die Innutzungnahme der Gemeinbedarfsfläche, die durch die FNP-Änderung vorbereitet wird, geht ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung einher. Durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Überlagerung zu der dargestellten, geplanten Grünfläche wird ein standortnaher Ausgleich dieses Eingriffs, zumindest teilweise ermöglicht. Dadurch wird im Vergleich zur bestehenden Darstellung einer Landwirtschaftsfläche eine ökologisch wertvollere Gestaltung der Fläche angestrebt.

Entsprechend der Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) vom 25.04.2019 ist in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen nur das breitflächige Versickern von gering belasteten Niederschlagsabflüssen über die belebte Bodenzone erlaubnisfrei. Vegetationsgedeckte Mulden zählen zu technischen Anlagen, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine vertiefendes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt, mit der Zielstellung der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes. Bei Umsetzung dieses Konzeptes und unter Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Untersuchungen zur Verkehrsbelastung durchgeführt worden. Auf Grundlage dieser Ergebnisse lässt sich abschätzen, dass mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nur eine geringfügige Erhöhung der Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub einhergeht. Die zusätzliche Versiegelung bleibt aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen ohne spürbaren Einfluss auf das Klima der Gemeinde. Die kleinklimatisch wirksamen Altbäume bleiben weitestgehend erhalten.

Mit der Umsetzung der Planung im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung gehen ruderaler Gras- und Staudenfluren sowie Flächen mit Ackerfrüchten verloren. Baumfällungen sind soweit möglich zu vermeiden. Durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Überlagerung zu der dargestellten, geplanten Grünfläche wird ein standortnaher Ausgleich dieses Eingriffs, zumindest teilweise ermöglicht.

Mit dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen (Stilllegungsfläche, Ackerfläche) sind keine Auswirkungen auf die Europäischen Brutvögel verbunden. Es wurden keine Reviere oder Brutplätze von Bodenbrütern nachgewiesen. Mögliche Verstöße gegen § 44 BNatSchG, die im Rahmen von erforderlichen Baumfällungen entstehen können, können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung begegnet werden.

Bei Umsetzung der Planungsziele werden voraussichtlich negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet hervorrufen, da mit dieser ein Rückgang an flächigen, ruderalen Gras- und Staudenfluren einhergeht, welche insbesondere für die Insektenwelt wertvollen Lebensraum bietet.

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahme einer Schule wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Die vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Fläche wird baulich entwickelt, bebaut und somit wesentlich in ihrer derzeitigen Funktion als „optische Grünfläche“ eingeschränkt. Die ruderaler Brachfläche wird in eine Grünfläche bzw. Parkanlage mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entwickelt. Mit der Erhaltung der das Ortsbild prägenden Großbäume entlang der Verkehrsflächen und der durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Pflanzmaßnahmen in der Grünfläche, kann die Gemeinbedarfsfläche in das Ortsbild integriert werden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.



Bei Durchführung der Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insofern zu erwarten, dass eine Schule einschließlich des damit induzierten Verkehrsaufkommens in Nachbarschaft bestehender Wohngebiete entsteht. Um die zu erwartenden betriebsbedingten Geräuschmissionen in Bezug auf die Schulnutzung und den Verkehrslärm zu prognostizieren, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen lässt sich festhalten, dass die Ansiedlung einer Schule im vorgesehenen Plangebiet verträglich ist und dem Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegensteht. Auf Bebauungsplanebene und nachfolgend auf Genehmigungsebene sind hierfür bestimmte Auflagen zu berücksichtigen.

Mit der Darstellung einer Grünfläche kann der wohnortnahen Erholungsnutzung Rechnung getragen werden.

Bei Berücksichtigung der Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich des Auffindens von Bodendenkmalen kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 5. FNP-Änderung ist vom Status Quo einer Fläche für Landwirtschaft auszugehen. Tatsächlich wird derzeit jedoch lediglich die südliche Fläche landwirtschaftlich genutzt, die nördliche Fläche zwischen der Prager, Woltersdorfer und Ulmer Straße liegt derzeit brach (landwirtschaftliche Stilllegungsfläche).

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die, in der Flächennutzungsplanänderung geplante Darstellung einer Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein standortnaher Ausgleich dieses Eingriffs, zumindest teilweise ermöglicht. Aufgrund des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplanes werden Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erst auf der nachfolgenden Planungsebene, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, mittels grünordnerischen Festsetzungen, festgelegt werden.

6.7 Darstellung von Alternativen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ im Parallelverfahren liegen keine Alternativen außer der Nullvariante vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bezogen auf den Änderungsgeltungsbereich einzelne Varianten entwickelt und geprüft, diese führen jedoch nicht zu einer Änderung der generalisierenden Darstellung im Flächennutzungsplan.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund dieser FNP-Änderung eintreten können, werden, soweit erforderlich, im Rahmen der entsprechend konkreteren Bebauungsplanung festgelegt.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Ziel der Planaufstellung ist die Umnutzung von Landwirtschaftsflächen zu einer Grünfläche und einer Fläche für Gemeinbedarf „Schule“. Insgesamt umfasst der Änderungsgeltungsbereich eine Fläche von



etwa 4,5 ha. Es handelt sich im Wesentlichen um eine stillgelegte Fläche, die als sogenannte „greening“ Fläche extensiv bewirtschaftet wird, sowie eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche.

Die Bäume an der Woltersdorfer Straße und der Prager Straße sind als Allee geschützt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Zu berücksichtigen ist die Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone IIIB. Zur Untersuchung der Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung durch Lärm, wurde ein Lärmgutachten erstellt. Den Belangen des Grundwasserschutzes wird im Zuge der Planung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Die Darstellung einer Grünfläche „Parkanlage“ und einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann der, mit der Planung vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Boden anteilig ausgeglichen werden, darüber hinaus können wohnortnahe Erholungsflächen geschaffen werden.

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit dem Funktionsraum von Boden und Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens können Auswirkungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Voraussichtlich sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die 5. FNP-Änderung ermöglicht mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzungstypisierung „Schule“ die nachfolgende Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan 25/19. Dadurch können ausreichend Schulplätze ab der 7. Klasse im Landkreis Oder-Spree und innerhalb des Gemeindegebiets von Schöneiche bei Berlin gesichert werden. Die in der FNP-Änderung dargestellte Grünfläche mit der Bezeichnung „Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark“ sichert eine Fläche für die Naherholung der Anwohnenden und ermöglicht Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffes.

Die Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Fläche für Gemeinbedarf und einer Grünfläche hat Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Diese Auswirkungen sind zusammenfassend dem Kap. 5.9 zu entnehmen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf umgebende Nutzungen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie aufgrund von möglichen Lärmemissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Fachgutachten erstellt worden, welche die Verträglichkeit der Gemeinbedarfsnutzung am vorgesehenen Standort nachweisen.

Mit der Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Grünfläche entfällt diese Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung.

Durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann das Biovolumen in diesem Bereich gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche erhöht werden. Außerdem kann die öffentliche Grünfläche durch die Nutzungstypisierung Parkanlage der Erholung der Anwohnenden dienen.

Durch die Planung kann im südlichen Geltungsbereich ein Bodendenkmal berührt sein. Sollte dies bei Bodenarbeiten entdeckt werden, so kann die Untere Denkmalschutzbehörde Auflagen erteilen, wodurch negative Auswirkungen auf das Bodendenkmal verhindert werden können.



8. Verfahren

Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“.

Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schöneiche bei Berlin	09.09.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	08.01. bis 09.02.2024
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30.01. bis 01.03.2024
Abwägungsbeschluss frühzeitige Beteiligung	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Feststellungsbeschluss	

8.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat am 09.09.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Dieser Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Nr. 16/2020 vom 15.10.2020, bekannt gegeben.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Amtliche Bekanntmachung über die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihren Auswirkungen frühzeitig zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung zu erhalten, erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Nr. 16/2023 vom 20.12.2023. Zugleich wurde eine Änderung der Geltungsbereichsgrenzen der FNP-Änderung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 08.01.2024 bis zum 09.02.2024 statt. Diesem Angebot sind drei Bürger:innen gefolgt.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 30.01.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.01.2024 bis 01.03.2024. 13 Stellungnahmen sind abgegeben worden.



9. 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 409) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 202) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 14)