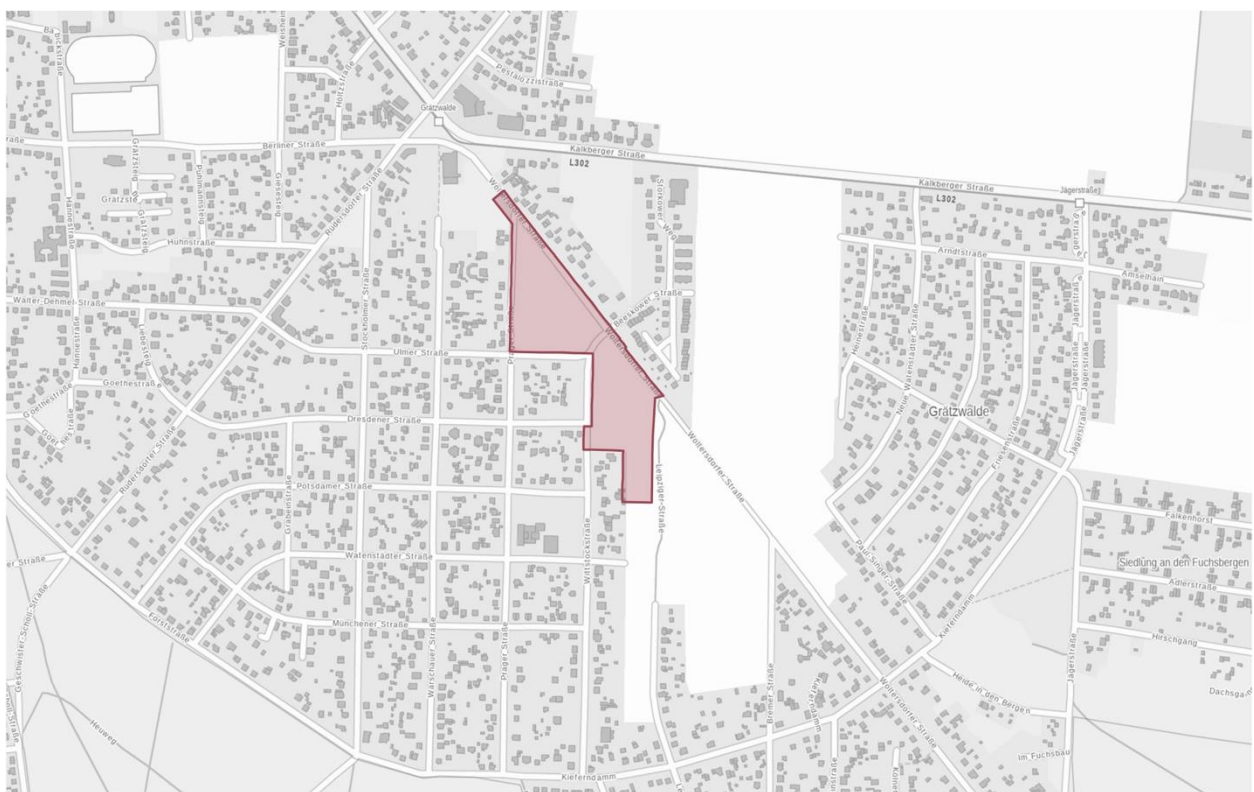


Bebauungsplan 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“

Gemeinde Schöneiche bei Berlin



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

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

Verfahrensstand: 2. Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Schöneiche bei Berlin/Cottbus, 20.12.2024



Impressum

Verfahrensträger

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfaue 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	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Einbindung in das Gemeindegebiet und die Umgebung	8
2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes	9
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	10
2.4 Verkehrserschließung	10
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	11
2.7 Schallemissionen und -immissionen	12
2.8 Alleen Woltersdorfer Straße und Prager Straße	12
2.9 Altlasten und Kampfmittel	12
2.10 Denkmalschutz	12
3. Planungsbindungen	13
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.2 Raumordnung und Landesplanung	13
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK von 2018)	15
3.5 Bebauungspläne in der Umgebung	15
3.6 Schulentwicklungsplanung Landkreis Oder-Spree	16
4. Planungskonzept	17
4.1 Planerische Voruntersuchungen	17
4.2 Erschließungs- und Nutzungsschema	17
4.3 Bebauungskonzept	18
4.4 Freiraumkonzept	18
4.5 Ver- und Entsorgung	20
4.6 Planungsalternativen	21
5. Inhalte des Bebauungsplanes	29
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	29
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	35
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	41
5.4 Hinweise	42
5.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	44
6. Umweltprüfung	45
6.1 Einleitung	45
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	61
6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	74



6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	74
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	81
6.7	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	81
6.8	Zusätzliche Angaben	81
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	82
6.10	Quellenangaben Umweltbericht	83
7.	Auswirkungen der Planung	84
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	84
7.2	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	84
7.3	Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne	85
7.4	Auswirkungen auf Bildungseinrichtungen und Kultur	85
7.5	Auswirkungen auf den fließenden Verkehr	85
7.6	Auswirkungen durch Schallemissionen	86
7.7	Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt	86
7.8	Bodenordnende Maßnahmen und Vorkaufsrechtssatzung	87
7.9	Kosten und Finanzierung	88
7.10	Städtebauliche Flächenbilanz	89
8.	Verfahren	90
8.1	Verfahrensübersicht	90
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	90
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	90
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	92
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	92
8.6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	94
8.7	Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Zweiter Entwurf)	94
9.	Verzeichnis der Anlagen	96
10.	Rechtsgrundlagen	97



1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ befindet sich im Ortsteil Grätzwalde der Gemeinde Schöneiche bei Berlin südwestlich der Woltersdorfer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,1 ha und beinhaltet folgende Flurstücke in Flur 7 der Gemarkung Schöneiche: 472 (tlw.), 668, 676 (tlw.), 681 (tlw.), 682 (tlw.), 683-686, 689, 690, 694-696, 724-726, 728-741, 754/2, 754/3 (tlw.), 781/2, 781/3, 808 (tlw.), 2099 (tlw.), 2100 (tlw.), 2238 (tlw.), 2248, 2538, 2539, 2540, 2543.

Das Plangebiet schließt im Nordosten die Woltersdorfer Straße mit ein. Im Osten grenzt es an einen Feldweg mit der Bezeichnung Leipziger Straße, die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft durch eine bestehende Landwirtschaftsfläche etwa auf Höhe des westlich angrenzenden Wohngrundstücks Wittstockstraße 37. Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft von dort entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen nach Norden und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks Wittstockstraße 45 nach Westen. Hier schließt der Geltungsbereich einen Teil der Wittstockstraße mit ein und verläuft ab dem Einmündungsbereich der Dresdner Straße östlich der Wittstockstraße bis zur Kreuzung mit der Ulmer Straße. Von hier verläuft die Geltungsbereichsgrenze nördlich der Ulmer Straße nach Westen bis zur Prager Straße und westlich der Prager Straße nach Norden bis zur Woltersdorfer Straße.

Das Plangebiet überschneidet geringfügig den Bebauungsplan Nr. 3/90 „Grätzwalde Kalkberger-/Woltersdorfer Str.“ sowie den Bebauungsplan 15/19 „Wohngebiet Warschauer/Woltersdorfer Straße“ und überplant diese im Bereich der Woltersdorfer bzw. Prager Straße (vgl. 3.5). Des Weiteren grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 24/18 „Wohngebiet Ulmer/Wittstock-/Dresdener/ Prager Straße. Weitere unmittelbar angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden und teilweise überlagerten Bebauungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Die Geltungsbereichsgrenze ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes zur Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, gegenüber der im Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf dargestellten Plangebietsgrenzen, im nördlichen und südlichen Bereich verändert worden. Der Geltungsbereich wurde im Norden um die Flurstücke 754/2, 754/3 (tlw.), 781/2, 781/3 (tlw.) und 808 (tlw.) sowie im Süden um das Flurstück 2543 erweitert. Insgesamt umfassen die erweiterten Flächen etwa 6.890 m².



Abb.: Luftbild des Plangebietes, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.¹

¹ Orthophoto und Alkis Daten, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 mit eigener Ergänzung



1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Kreistag des Landkreises Oder-Spree hat im April 2019 die Errichtung eines 3-zügigen Gymnasiums in Schöneiche bei Berlin beschlossen. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin befürwortete diesen Beschluss, da das INOEK der Gemeinde die „Stärkung und Erweiterung des Bildungs- und Betreuungsangebotes“ sowie die „Sicherstellung eines durchgängigen Bildungsangebotes in der Gemeinde von der Grundschule bis zum Abitur“ als Ziele der Ortsentwicklung definiert.

Nach umfassender Diskussion zum Standort innerhalb von Schöneiche hat die Gemeinde am 15.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ beschlossen. Inzwischen ist ein bis zu 4-zügiges Gymnasium im Geltungsbereich vorgesehen.

Derzeit liegt die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher nahezu vollständig von Wohnbauflächen umgeben ist. Vorhaben im Außenbereich sind jedoch nur zulässig, wenn es sich um sog. privilegierte Vorhaben gem. § 35 BauGB handelt. Hierzu zählen z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Anlagen zur Nutzung von Biomasse oder Photovoltaikanlagen.

Demzufolge ist für die Zulässigkeit einer weiterführenden Schule die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 BauGB geändert (vgl. 3.3).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine weiterführende Schule. Diese soll unter anderem eine Sporthalle, Schulsportaußenanlagen und einen Parkplatz integrieren. Des Weiteren soll im Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde die Errichtung einer Kindertagesstätte als weiteres Planungsziel in Betracht gezogen. Dieses Planungsziel wurde im Verfahren nicht weiterverfolgt.

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere folgende Belange und Ziele berücksichtigt:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der jungen Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes
- die Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
- die Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Schöneiche
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

2. Ausgangssituation

2.1 Einbindung in das Gemeindegebiet und die Umgebung

Schöneiche bei Berlin ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Oder-Spree im Land Brandenburg. Das Gemeindegebiet befindet sich östlich der Bundeshauptstadt und grenzt im Süden direkt an das Stadtgebiet Berlins. Umliegende Ortschaften sind Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Rüdersdorf bei Berlin und Woltersdorf.

Das Plangebiet befindet im südöstlichen Gemeindegebiet von Schöneiche und ist über die Woltersdorfer, Wittstock-, Ulmer und Prager Straße erschlossen. Etwa 250 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Nebenzentrum Grätzwalde mit der gleichnamigen Straßenbahnhaltestelle der Linie 88 der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn (SRS). Vor Ort befinden sich unter anderem zwei Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Friseur und ein Blumengeschäft.

Südlich des Plangebietes, in ca. 100 m Entfernung, liegt die Bruno-Hans-Bürgel Grundschule, eine von zwei Grundschulen der Gemeinde. Weiterführende Schulen sind im Gemeindegebiet bisher nicht vorhanden. Das Ortszentrum und das Rathaus sind etwa 1,3 km entfernt.



Abb.: Einordnung des Geltungsbereiches in das Gemeindegebiet | o. M.²

² Orthophoto © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 mit eigenen Ergänzungen

2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Im Jahre 1903 wurde die Kleinschönebecker Kolonie Grätzwalde gegründet.³ Mitbegründer und Namensgeber der Kolonie waren Ernst und Karl Grätz, welche großen Wert „auf die gärtnerische Nutzung der Parzellen und damit auf die Erholung bringende Gestaltung“ von Grätzwalde legten.⁴ Die Gründer trugen maßgeblich zu dem Charakter der heutigen Waldgartenkulturgemeinde bei.

Der „Parzellierungs-Plan“ von 1909 zeigt für den Geltungsbereich eine durchgehende Parzellierung. Diese ist heutzutage noch an den vorhandenen Flurstücksteilungen im nördlichen Plangebiet erkennbar. Bebaut wurden diese Grundstücke nicht und sowohl die Eichenstraße als auch der Platz Nr. 11 wurde nicht umgesetzt. Der Bereich zwischen der Woltersdorfer Straße und der Ulmer Straße wurde ebenfalls nicht gestaltet. Stattdessen wurde das Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

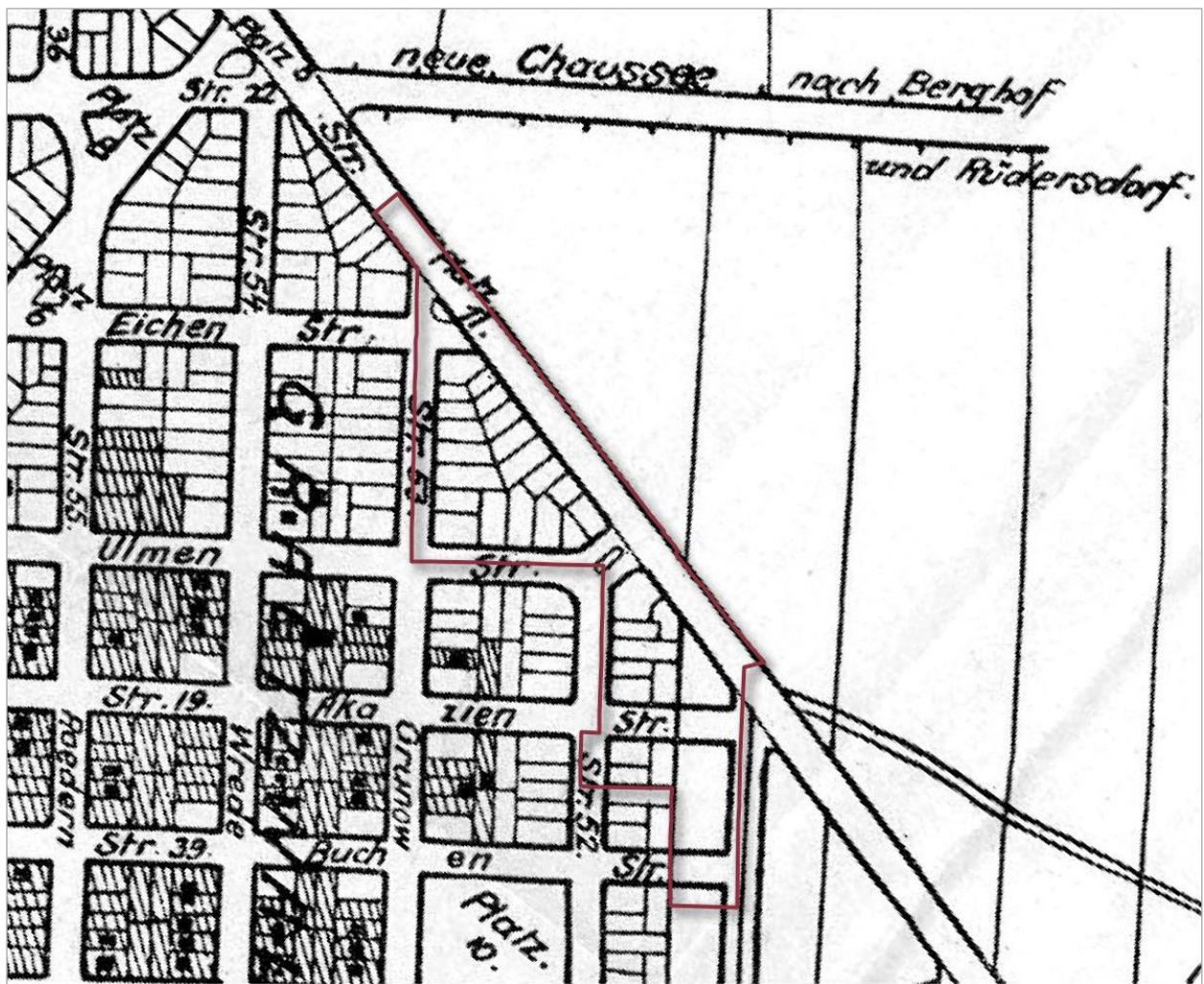


Abb.: Ausschnitt „Parzellierungs-Plan von den Villen Kolonien“, Mai 1909 | o. M. | nachträglich genordet, Geltungsbereich des Bauungsplanes in rot.⁵

³ <https://www.schoeneiche.de/freizeit/geschichte/historie>

⁴ Dr. W. Cajar, Schöneicher Hefte, Heft 18/ März 2017 „Die Grätzes – ein Kleinschönebecker Bauerngeschlecht“, S. 31

⁵ Quelle: Gemeinde Schöneiche bei Berlin



2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden größtenteils extensiv bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Woltersdorfer Straße befinden sich mehrere alte Straßenbäume, vorwiegend Ahorne, Eichen und Robinien. Im südlichen Plangebiet, an der Wittstockstraße, sind mehrere Fichten und größere Laubbäume vorhanden. Östlich der Prager Straße befindet sich eine Baumreihe aus Kastanien.

Die nördliche Woltersdorfer Straße bis zur Beeskower Straße und die Prager Straße sind asphaltiert. Die Wittstockstraße sowie die Ulmer Straße sind unbefestigte Straßen. Die Woltersdorfer Straße südlich der Beeskower Straße ist ein unbefestigter Geh- und Radweg.

Die Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches zeigt ein lockeres Siedlungsgefüge, geprägt durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser.

Das zukünftige Schulgrundstück befindet sich im Eigentum des Landkreises Oder-Spree. Die derzeitigen Straßenverkehrsflächen der Woltersdorfer, Wittstock- und Prager Straße verlaufen innerhalb von kommunalen Flurstücken. Die restlichen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Erwerb dieser Flurstücke wird seitens der Gemeinde angestrebt. Zur Ausweisung der zukünftigen Straßenverkehrsflächen betrifft der Grunderwerb durch die Gemeinde insbesondere die bisherigen Privatgrundstücke 738, 668, 676, 681 und 682.

2.4 Verkehrserschließung

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Verkehrsflächen vorhanden, über welche die Erschließung erfolgt. Sämtliche Straßen, mit Ausnahme der nördlichen Woltersdorfer und Prager Straße, sind unbefestigt. Separate Geh- oder Radwege sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Die Woltersdorfer Straße ist zwischen der Rüdersdorfer und der Beeskower Straße als Sammelstraße kategorisiert, im weiteren Verlauf ab der Beeskower Straße als selbständiger Radweg. Die Prager Straße und die Wittstockstraße wird der Straßenkategorie Anliegerstraße zugeordnet. Der Geltungsbereich und die angrenzenden Straßen befinden sich innerhalb einer Tempo 30 Zone.

Die naheliegende Kalkberger Straße (Landesstraße 302) führt nach Rüdersdorf bei Berlin und zur ca. 3 km entfernten Autobahnanschlussstelle „Rüdersdorf“ der A10 (Berliner Ring).

In 250 m Entfernung befindet sich nördlich des Geltungsbereiches die Straßenbahnhaltestelle „Grätzwalde“. Die Haltestelle wird von der Straßenbahnlinie 88 (Friedrichshagen-Alt Rüdersdorf) der Schöneicher-Rüdersdorfer-Straßenbahn in einem 20- bis 30-Minutentakt sowie tagsüber an Schultagen zwischen den Haltestellen Friedrichshagen und Jägerstraße in einem 10-Minutentakt bedient. Zusätzlich ist eine neue Haltestelle in der Kalkberger Straße auf Höhe des Storkower Weges geplant. Diese soll zukünftig auch für Schüler:innen der weiterführenden Schule über eine Fußweganbindung erreichbar sein.

Die Bushaltestelle der Bruno-Hans-Bürgel Grundschule liegt 200 m südlich des Plangebietes. Zu Schulzeiten verkehrt hier die Buslinie 420 (S-Bahn Erkner-Schöneiche, Dorfaue).

2.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserleitungen befinden sich in den Straßen- bzw. Seitenräumen der Woltersdorfer Straße (Versorgungsleitungen VW DN 150Az, VW GGG DN500, VW PE 250/250x22,8), der Prager Straße (VW PE 80/125x11,4) sowie der Wittstock- und Ulmer Straße einschließlich deren Verlängerung bis zur Woltersdorfer Straße (VW DN150 Az).



Löschwasserhydranten, die sich aus dem bestehenden Trinkwassernetz speisen, sind in der Ulmer und Dresdener Straße, der Wittstockstraße und deren Verlängerung bis zur Woltersdorfer Straße sowie in der Woltersdorfer Straße selbst vorhanden. Es handelt sich um Unterflurhydranten mit einer Kapazität zwischen 48 bis 95 m³/h.⁶

Im Straßenraum der Woltersdorfer Straße verläuft eine Schmutzwasserleitung (DN 200/Stz) beginnend auf Höhe des Grundstücks Haus Nr. 32 in Richtung Nordwesten, in der Prager und Ulmer Straße (DN 200/Stz) und in der Wittstockstraße ab dem Grundstück Haus Nr. 36 nach Süden. Im Straßenraum der Beeskower Straße verläuft eine Schmutzwasserleitung (DN 250/Stz) bis kurz vor dem Einmündungsbereich zur Woltersdorfer Straße. Von hier aus verläuft eine Hauptleitung (Druckleitung ADL PE 50/63x5,8) entlang der Woltersdorfer Straße nach Südosten.

Niederschlagswasser versickert derzeit frei in der Fläche bzw. in den Seitenräumen der Verkehrsflächen. Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind nicht vorhanden.

In der Prager und Ulmer sowie der Woltersdorfer Straße nördlich der Einmündung Beeskower Straße verläuft die Stromversorgung der angrenzenden Wohngebäude (Niederspannung). Im Bereich der Wittstockstraße sowie parallel zur Woltersdorfer Straße auf den Flurstücken 2538 und 2540 verlaufen Mittelspannungsleitungen.

Entlang der Woltersdorfer und Prager Straße verlaufen Telekommunikationslinien.

Die Wärmeversorgung der umliegenden Wohngrundstücke erfolgt über Gasleitungen (225 PE, 160 PE, 110 PE) in der Ulmer, Prager und Woltersdorfer Straße sowie im südlichen Abschnitt der Wittstockstraße. Darüber hinaus verläuft innerhalb des Verkehrsraumes der Woltersdorfer Straße ein Steuerkabel für die Ferngasversorgung.

2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das nördliche Plangebiet kann als ebene Fläche betrachtet werden. Der höchste Geländepunkt befindet sich mittig innerhalb des Geltungsbereiches, zwischen der Ulmer Straße und der Woltersdorfer Straße. Der südliche Bereich ist durch eine etwa 2,0 m tiefe Senke und dadurch mit dem größten Höhenunterschied im Plangebiet geprägt. Die Geländehöhe liegt zwischen 47,5 m ü. NHN und 51,5 m ü. NHN.

Der Boden im Plangebiet besteht aus Geschiebemergel und -lehm und ist schluffig, sandig, schwach kiesig bis kiesig und steinig.⁷ Im Rahmen der Baugrunderkundung und -beurteilung (vgl. Anlage 10) wurden mittels vier Sondierungen insgesamt relativ homogene bzw. einheitliche Bodenverhältnisse in Form von nichtbindigen Sanden mit zum Teil Lehmbereichen nachgewiesen.⁸

Lediglich in einer von vier durchgeführten, 10,0 m tiefen Bohrungen ist freies Grundwasser in einer Tiefe von 9,5 m unter GOK erkundet worden. Für das Plangebiet sollte demnach von einem Höchstgrundwasserstand (HGW) von max. 8,5 m unter GOK als Schätzwert ausgegangen werden. Aufgrund

⁶ <https://www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de>; Seitenaufruf vom 09.12.2024

⁷ Geoportal Brandenburg, Geologische Übersichtskarte 1:300.000, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/34>

⁸ vgl. Baugrunderkundung und -beurteilung, Ergebnisbericht Nr. 248068, stralab, S. 15

der teilweise bindigen Bodenverhältnisse in Form von wasserstauendem Geschiebelehm an drei Bohrstandorten ist jedoch mit temporären Stau- und Schichtenwasser in Höhe von 2,5 – 3,0 m unter GOK zu rechnen.⁹

2.7 Schallemissionen und -immissionen

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

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die, aufgrund der Planung zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt (vgl. Anlage 5).

2.8 Alleen Woltersdorfer Straße und Prager Straße

Der Baumbestand entlang der Woltersdorfer Straße ist Bestandteil einer Allee und steht somit unter Schutz. Für die Bäume, vorwiegend Robinien, Stileichen und Spitzahorne, erfolgte eine Vitalitätsprüfung. Lediglich fünf Bäume befinden sich bereits in der Resignationsphase (Vitalitätsstufe 3). Die anderen Bestandsbäume werden den Vitalitätsstufen 0, 1 oder 2 zugeordnet. Abgestorbene Bäume sind nicht vorhanden (Vitalitätsstufe 4). Insgesamt sind sieben Bäume mit Baumhöhlen und -spalten vorhanden. Diese sind von besonderer Bedeutung für den Artenschutz (vgl. Anlage 6).

Innerhalb der Verkehrsfläche der Prager Straße befindet sich eine einreihige Kastanienallee, welche ebenfalls dem Alleenschutz unterliegt.

2.9 Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG oder Kampfmittelverdacht schließen lassen.

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass umweltgefährdende Stoffe in dem Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren. Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.¹⁰

2.10 Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal dargestellt (vgl. 3.3). Es handelt sich hierbei um das aktenkundige Bodendenkmal 91156 „Siedlung Steinzeit“. Entsprechend des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind Bodeneingriffe demnach erlaubnispflichtig und müssen frühzeitig bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Werden darüber hinaus, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt, gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.¹¹

⁹ vgl. ebendort, S. 67f.

¹⁰ Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, Sachgebiet untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 15.02.2022

¹¹ Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, untere Denkmalschutzbehörde vom 15.02.2022



3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit liegt die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB. Demnach sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um sog. privilegierte Vorhaben handelt. Hierzu zählen z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Anlagen zur Nutzung von Biomasse oder Photovoltaikanlagen.

Demzufolge ist für die Zulässigkeit einer weiterführenden Schule die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne 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 Gemeinde Schöneiche bei Berlin besitzt laut Festlegungskarte des LEP HR keine zentralörtliche Funktion und liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Gemäß dem Ziel 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion, gehört Schöneiche bei Berlin zum Strukturraum Berliner Umland, genauer zum ergänzenden Strukturraum Landkreis Oder-Spree. Dabei wird die Gemeindefunktion als Achsenzwischenraum eingestuft.

Entsprechend dem Grundsatz 5.1 Absatz 2, sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Ziel 5.2 nennt unter Absatz 1, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind.

Gemäß dem Grundsatz 6.1 Absatz 2 ist der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Die verbindliche Regionalplanung beschränkt sich auf den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, der mit Bescheid vom 13.09.2021 von der Landesplanungsbehörde genehmigt wurde. Dieser legt Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) gem. Ziel 3.3 LEP HR fest. Die GSP erfüllen wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge und sind qualifiziert, zusätzliche Bevölkerung aufzunehmen und erlauben es, über die Eigenentwicklungsoption hinausgehende Wohnsiedlungsflächen auszuweisen. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist im Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 08.03.2000 stellt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die südöstlich angrenzenden Bereiche, Flächen für landwirtschaftliche Nutzung dar (hellgelb). Im Umfeld sind vorhandene Wohnbauflächen dargestellt (rot). Des Weiteren ist nordwestlich des Geltungsbereiches die geplante Wohnbaufläche „Woltersdorfer-, Warschauer Str.“ dargestellt (dunkelrot umrandet).

Entlang der Woltersdorfer Straße sind eine Hauptleitung für die Trinkwasserversorgung (TW 500) und ein Steuerkabel für die Gasversorgung (G Stk 1301) verortet (Linie mit Quadraten). Südlich berührt das Plangebiet ein flächenhaftes ur- und frühgeschichtliches Bodendenkmal (BD). Es handelt sich hierbei um das aktenkundige Bodendenkmal 91156 „Siedlung Steinzeit“. Die nördlich dargestellte geplante Wohnbaufläche ist mit einer Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen versehen (Außenlinie mit schwarzen Zacken). An der örtlichen Hauptstraße L 302 (gelb) ist eine Straßenbahntrasse (grau) mit Haltestellen (Kreis mit „H“) dargestellt.

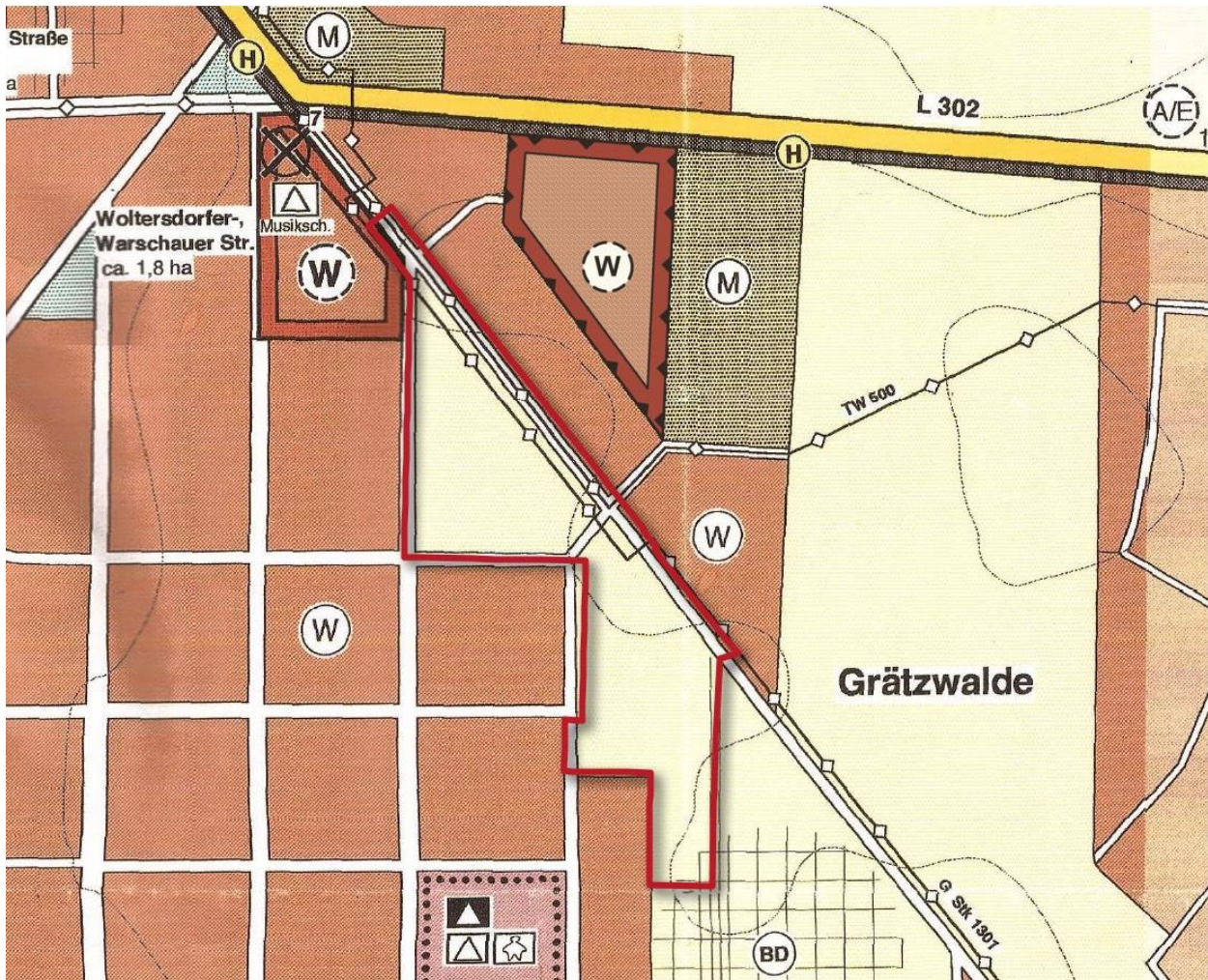


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan (i. d. F. vom 08.03.2000 einschl. 6. Änderung vom 02.06.2023), Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot dargestellt | o. M.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin dargestellte Fläche für landwirtschaftliche Nutzung nicht mit der im Bebauungsplan angestrebten Nutzung als Gemeinbedarfs- und Grünfläche übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 09.10.2024 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin gefasst worden.

3.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK von 2018)

Das integrierte Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 04.07.2018 beschlossen und liegt in der Endfassung vom 10.07.2018 vor. Es ist das wichtigste Koordinierungsinstrument für die zukünftige Kommunalentwicklung.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das integrierte Ortsentwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das INOEK definiert „Stärkung und Erweiterung des Bildungs- und Betreuungsangebotes“ sowie „Sicherstellung eines durchgängigen Bildungsangebotes in der Gemeinde von der Grundschule bis zum Abitur“ als Ziele der Ortsentwicklung.

Daher werden den Maßnahmen 4.7 „Errichtung einer weiterführenden Schule im Gemeindegebiet“ und 4.11 „Planerische Sicherung und ggf. Grunderwerb von Flächen für eine weiterführende Schule“ die höchste Prioritätsklasse (1) zugeschrieben.

Des Weiteren wird der Handlungsbedarf „Flächensicherung eines Standortes für eine weiterführende Schule“ für den Ortsbereich Grätzwalde beschrieben.

3.5 Bebauungspläne in der Umgebung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes 25/19 überlagern etwa 1.700 m² (Flurstücke 754/2, 754/3 (tlw.), 781/2, 781/3 (tlw.), 808 (tlw.), 2100 (tlw.)) der Verkehrsfläche des Bebauungsplanes 19/15 „Wohngebiet Warschauer/Woltersdorfer Straße“, welcher am 20.02.2018 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan 19/15 setzt vier allgemeine Wohngebiete fest. Derzeit werden westlich der Warschauer Straße durch die Gemeinde Sozialwohnungen errichtet.



Abb.: Bebauungspläne und Planungen in der Umgebung, Geltungsbereich weiß dargestellt | o. M.¹²

¹² Orthophoto © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 mit eigenen Ergänzungen



Des Weiteren wird ein kleiner Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Grätzwalde Kalkberger-/Woltersdorfer Straße“, welcher am 01.03.1994 in Kraft getreten ist, überplant. Der Bebauungsplan Nr. 3/90 setzt allgemeine Wohngebiete und nördlich der Beeskower Straße Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan wurde vollständig umgesetzt.

Die Flurstücke 781/3 (tlw.), 2238 (tlw.), 2248 für welche der Nr. 3/90 öffentliche Verkehrsflächen festsetzt und Straßenbegleitgrün sowie einen Gehweg nachrichtlich darstellt werden im gegenständlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25/19 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/90 und 19/15 für die bezeichneten Flurstücke überplant.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 24/18 „Wohngebiet Ulmer/Wittstock-/Dresdener/Prager Straße“ an. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei soll in den nächsten Jahren ebenfalls zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierzu wurde bereits der Flächennutzungsplan geändert. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 28/22 „Wohngebiet ehemalige Gärtnerei an der Kalkberger Straße“ wurde am 29.03.2022 durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin gefasst.

3.6 Schulentwicklungsplanung Landkreis Oder-Spree

Die Schulentwicklungsplanung stellt den Bestand, die Struktur und die Entwicklung der Schulen in öffentlicher und freier Trägerschaft im Landkreis Oder-Spree dar.

Im Schulentwicklungsplan für die Jahre 2017 bis 2022 wird beschrieben, dass bei einer weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin eine weiterführende Schule zu errichten ist. Die Bevölkerungsentwicklung wurde daher jährlich beobachtet.

Der Schulentwicklungsplan für die Jahre 2022 bis 2027 liegt im Entwurf vor und trifft eine präzisere Aussage: *„[...] zur langfristigen Sicherstellung eines ausreichenden Platzangebotes an Gymnasien im Schulplanungsbereich 3 [soll] ein Gymnasium in Schöneiche bei Berlin errichtet werden“*. Hierfür wurde die notwendige Zügigkeit der Schule ermittelt. Dazu wurde die Entwicklung der Schülerschaft entsprechend dem Melderegister betrachtet. Da im Durchschnitt rund 56 % der Kinder nach der 6. Klasse die Schulform Gymnasium wählen, ergibt sich mindestens eine 3-Zügigkeit. Werden darüber hinaus zusätzlich Wohnbaupotenziale in der Gemeinde berücksichtigt, ergibt sich langfristig eine notwendige 4-Zügigkeit des Gymnasiums.¹³

¹³ Schulentwicklungsplan des Landkreises Oder-Spree 2022 - 2027, Stand: Entwurf, S. 126-128, 136



4. Planungskonzept

4.1 Planerische Voruntersuchungen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist die Entscheidung zum Standort der weiterführenden Schule getroffen worden (vgl. Kap. 4.6.1 Standortalternativenprüfung).

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde festgelegt, dass eine verkehrsplanerische Untersuchung zur Erschließung des Schulstandortes durchgeführt werden soll, in der insbesondere die absehbaren Nutzungsansprüche und Anforderungen an den künftigen Straßenraum des unmittelbar betroffenen, räumlichen Umfeldes des Plangebietes untersucht werden sollen. Hierzu ist parallel zum Bebauungsplan-Vorentwurf ein Gutachten mit unterschiedliche Erschließungsvarianten für den Rad- und Fußverkehr, die Bus- und Straßenbahnlinien und die MIV-Erschließung erstellt worden. Die Ergebnisse sind in die nachfolgende Planung mit eingeflossen (vgl. Kap. 4.6.2 Erschließungs- und Nutzungsvarianten und Anlage 3).

4.2 Erschließungs- und Nutzungsschema

Für die frühzeitige Beteiligung wurden drei unterschiedliche Erschließungs- und Nutzungsschemata entwickelt (vgl. 4.6.2 Erschließungs- und Nutzungsvarianten). Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind diese Varianten unter Abwägung der geäußerten, öffentlichen und privaten Belange zu einer Vorzugslösung weiterentwickelt worden, die die Grundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bildet. Nachfolgend wird das als Vorzugslösung entwickelte Erschließungs- und Nutzungsschema erläutert.

Der Bus soll zukünftig vom Kieferndamm kommend entlang der Prager Straße bis zur Woltersdorfer Straße geführt werden. In der Prager Straße in der Nähe zur Ulmer Straße soll eine Bushaltestelle für die weiterführende Schule errichtet werden. Die Straßenbahntrasse soll nicht ausgebaut werden, stattdessen wird die Haltestelle „Storkower Weg“ an der Kalkberger Straße sowie ein Fußweg zur weiterführenden Schule hergestellt. Die Haupteerschließung der weiterführenden Schule erfolgt über die Woltersdorfer Straße, welche ausgebaut wird. Ab der Prager Straße ist der Ausbau als Fahrradstraße mit Durchfahrlaubnis für Anlieger-, Entsorgungs- und Lieferverkehr vorgesehen. Über die Woltersdorfer Straße sind auch die notwendigen Parkplätze auf dem Schulgrundstück erreichbar.

Der Bereich zwischen der Ulmer Straße und der Woltersdorfer Straße wird als Schulvorplatz ausgebaut. Der Platz bildet die Eingangssituation zum Schulgrundstück und dient z. B. als Treffpunkt vor dem Unterrichtsbeginn. Bei Bedarf können hier ein Kiss & Ride Bereich sowie eine Wendeanlage für Pkw untergebracht werden.

Im Zuge des Straßenausbaus der anliegenden Straßen werden Fuß- und teils Radwege erstmalig hergestellt, um einen sicheren Schulweg gewährleisten zu können.

Die verkehrsplanerische Voruntersuchung empfiehlt die Umsetzung eines Einrichtungsverkehrs in Abschnitten der Dresdener, Wittstock- und Ulmer Straße um Schleichverkehre in den Anliegerstraßen zu verhindern.

Die beschriebenen Maßnahmen können durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Durch die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen erfolgt jedoch eine Sicherung der notwendigen Verkehrsraumbreiten, z. B. zur Unterbringung notwendiger Fahrbahnen, Grünflächen für vorhandene Allee-bäume und Entwässerungsmulden sowie Fuß- und Radwegen.

4.3 Bebauungskonzept

Das Erschließungs- und Nutzungsschema basiert auf der Ermittlung der notwendigen Fläche für eine 4-zügige weiterführende Schule (vgl. Anlage 1). Um die Unterbringung der Sportaußenanlagen, insbesondere die in Summe 120,0 m lange 100,0-m-Laufbahn innerhalb des Schulgrundstückes zu ermöglichen, wurde vom zukünftigen Schulträger, dem Landkreis Oder-Spree südlich des vorgesehenen Schulgrundstückes eine Erweiterungsfläche erworben. Jenseits des Schulgrundstückes, gegenüber des Schulvorplatz gelegen, ist ferner eine Freispielfläche ausgewiesen, die von den Schüler:innen im Zuge des Sportunterrichts mitgenutzt werden kann.

Im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist herausgearbeitet worden, dass die Verortung der Schulgebäude im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche und eine entsprechende Orientierung der Pausenflächen nach Osten aus Immissionsschutzgründen zu bevorzugen ist. Eine spezifische Abgrenzung einzelner Flächen, wie z. B. der Grundflächen des Schulgebäudes, der Sporthalle, des Schulhofes und der Schulsportaußenanlagen erfolgt jedoch in der Bauleitplanung nicht, um Flexibilität bei der nachfolgenden, hochbaulichen und freiräumlichen Durcharbeitung des Schulstandortes zu gewährleisten. Jedoch ist davon auszugehen, dass der Haupteingang zum Schulgrundstück vom Schulvorplatz erfolgt und demnach die Pausenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden.

Für das Schulgebäude sind, in Anlehnung an den nahegelegenen Schulstandort der Bruno-Hans-Bürgel Grundschule 3 bis 4 Vollgeschosse vorgesehen, wobei die straßennahen Gebäudeteile auf max. 13,0 m und damit auf drei Geschosse im Schulbau beschränkt sind. Für die geplante Dreifeld-Sporthalle ist von einer Gebäudehöhe von rund 10,0 m auszugehen.

4.4 Freiraumkonzept

Die Zielstellung des freiräumlichen Konzeptes ist die Gewährleistung einer klimagerechten Gestaltung des zukünftigen Schulstandortes und der angrenzenden, öffentlichen Räume. Ferner ist beim Ausbau der Woltersdorfer Straße ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt des bestehenden, wertvollen Baumbestandes, der zugleich als geschützte Allee anzusprechen ist, notwendig.

Im südlichen Geltungsbereich ist die Anlage einer Wildblumenwiese geplant. Diese sowie die Fläche für die Schule wird von einer zweireihigen Heckenpflanzung, als Übergang zur freien Landschaft, umrahmt. Die Pflege der Wildblumenwiese könnte im Rahmen eines Schulprojektes erfolgen. Die Baumpflanzungen auf dem Schulgelände spenden Schatten und verringern im Sommer die Erwärmung der versiegelten Flächen. Die Dachflächen des Schulgebäudes sollen teilweise begrünt werden, wodurch das Regenwasser zurückgehalten und zu Teilen wieder verdunstet werden kann.

Im nördlichen Plangebiet ist eine ökologische Ausgleichsfläche und eine Parkanlage mit einem Spielplatz vorgesehen. Innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche sind Baum- und Strauchpflanzungen umzusetzen. Im Rahmen der nachfolgenden Freianlagenplanung kann die Ausgleichsfläche und die Parkanlage eine vertiefende, ökologische Zielsetzung erfahren. Vorstellbar sind Vogelnährgehölze, insektenfreundliche Bereiche oder auch die Integration von ökologischen Bildungsangeboten.

Weitere Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhöhen die Aufenthaltsqualität. Zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Schulvorplatz befindet sich eine Freispielfläche. Die Freispielfläche könnte bei Bedarf auch durch die weiterführende Schule genutzt werden.

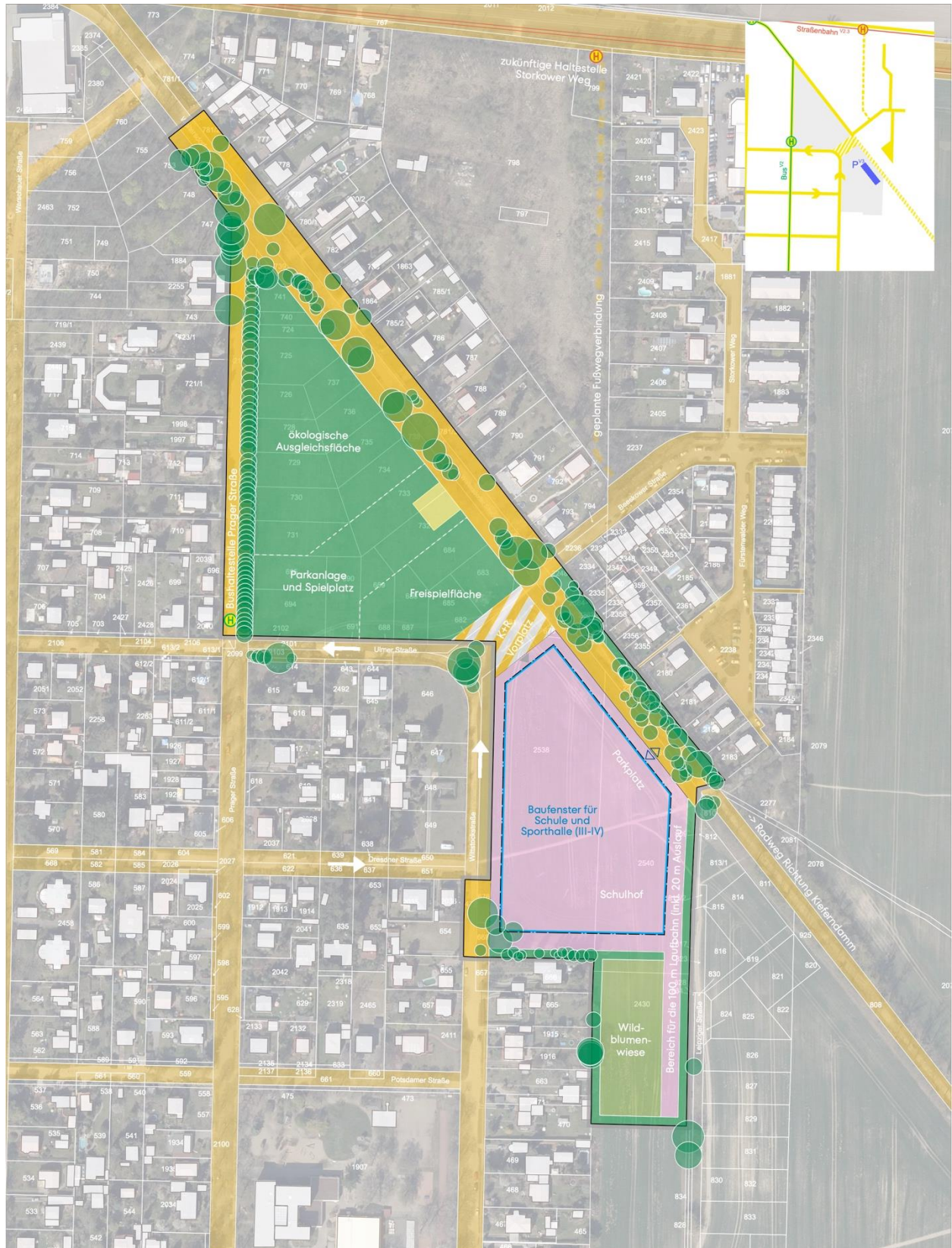


Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema, Vorzugslösung, Stand 20.12.2024 (Anlage 2) | o. M. ¹⁴

4.5 Ver- und Entsorgung

Entsprechend der Stellungnahme des Wasserverbandes Straußberg-Erkner (WSE) vom 17.05.2024 ist die Trinkwasserversorgung gesichert, da der ermittelte Trinkwasserbedarf nach DVWG Arbeitsblatt W 410 die Wasserbedarfsermittlung nach der vorgenommenen Globalprognose für die Fläche des Bebauungsplanes 25/19 nicht überschreitet. Der Anschluss der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über das, in den umliegenden Straßen vorhandene Trinkwassernetz.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist örtlicher Träger des Brandschutzes und hat die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Der WSE hält Löschwasser aus seinen Trinkwasseranlagen mittels Unterflurhydranten bereit.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, wenn der voraussichtliche Bedarf von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden zur Verfügung steht. Die jeweils nächstgelegene Entnahmestelle, z. B. ein Hydrant, darf maximal 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt sein. Ist die Versorgung durch Hydranten nicht ausreichend gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden.¹⁴

Hierzu zählen unter anderem Löschwasserbrunnen, -teiche und unterirdische Löschwasserbehälter. Die Herstellung dieser Alternativen ist grundsätzlich innerhalb des Plangebietes möglich, so dass die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann. Sollte die Errichtung von Löschwasserbrunnen geplant werden, ist dies bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Sämtliche, öffentlichen Verkehrsflächen werden so angelegt, dass sie mindestens die Anforderungen der „Muster-Richtlinie über Fläche für die Feuerwehr“ erfüllen und für das entsprechende Gesamtgewicht der örtlichen Hubrettungsfahrzeuge, ausgelegt sind.

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert, diese erfolgt mittels bedarfsgerechter Einbindung des Schulgrundstücks in das vorhandene Abwassernetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen, dürfen Sportanlagen nur mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung errichtet werden, dieser Sachverhalt wird in der weiteren Objektplanung berücksichtigt.

Zur Sicherstellung, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung hergestellt werden kann, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bodengutachten sowie Empfehlungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt worden (vgl. Anlagen 10 - 12). Die Entwässerung der Verkehrsräume erfolgt über untereinander verbundene Mulden-Rigolen-Systeme, welche in ein Versickerungsbecken im Bereich der Gleisschleife (außerhalb des Plangebietes) münden. Die Verortung eines weiteren Versickerungsbeckens innerhalb des Bebauungsplangebietes ist zwischen der ökologischen Ausgleichsfläche und der Freispielfläche vorgesehen. Dieses kann analog zum Becken im Bereich der Gleisschleife als Vorflut für das Niederschlagswasser der Verkehrsanlagen herangezogen werden. Ferner ist unter Berücksichtigung der abschnittsweise vorhandenen Geschiebelehmsschicht der Baugrund im Bereich der Gemeinbedarfsfläche versickerungsfähig und damit für die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen geeignet.

Für die Stromversorgung einer weiterführenden Schule ist die Errichtung einer Ortsnetzstation notwendig, welche eine Fläche von etwa 5,0 x 7,0 m benötigt. Die Lage einer Ortsnetzstation sollte im Bereich der vorhandenen Stromversorgung, d. h. im Bereich der Wittstockstraße oder der Woltersdorfer Straße, und möglichst nah am zukünftigen Hausanschluss liegen. Da die Lage des zukünftigen Hausanschlusses noch unklar ist, wird für die Ortsnetzstation ein Standort innerhalb der Gemeinbedarfsfläche an den Grundstücksgrenzen zur Woltersdorfer und Wittstockstraße in Betracht gezogen.

¹⁴ Orthophoto und Alkis Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

¹⁵ Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, Stabstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, vom 28.02.2024



Die Errichtung einer Ortsnetzstation ist sowohl innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und auch innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig.

Eine Mittelspannungsleitung verläuft nicht innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße, sondern zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Im Zuge des Ausbaus der Woltersdorfer Straße soll diese Mittelspannungsleitung in den Verkehrsraum umverlegt werden.

Der Landkreis Oder-Spree strebt mit dem Neubau der weiterführenden Schule eine Silber-Zertifizierung auf Grundlage des Bewertungssystems nachhaltiges Bauen (BnB) an. Nach derzeitigem Stand soll die Wärmeversorgung der Schule mit Luft-Wärme-Pumpen realisiert werden. Ein Anschluss der Schule an das bestehende Gasnetz ist nicht vorgesehen.

Der Anschluss des Schulgrundstückes an das vorhandene Telekommunikationsnetz erfolgt im Zuge des Straßenausbaus bzw. des Schulneubaus.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so ausgelegt, dass sie von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen befahrbar sind. Die zukünftige Schule wird gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung ordnungsgemäß an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Stellplätze für Abfallbehälter werden bei der Objektplanung entsprechend berücksichtigt.

4.6 Planungsalternativen

4.6.1 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 Aufstellungsbeschluss zu gegenständlichem Bebauungsplanverfahren 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)

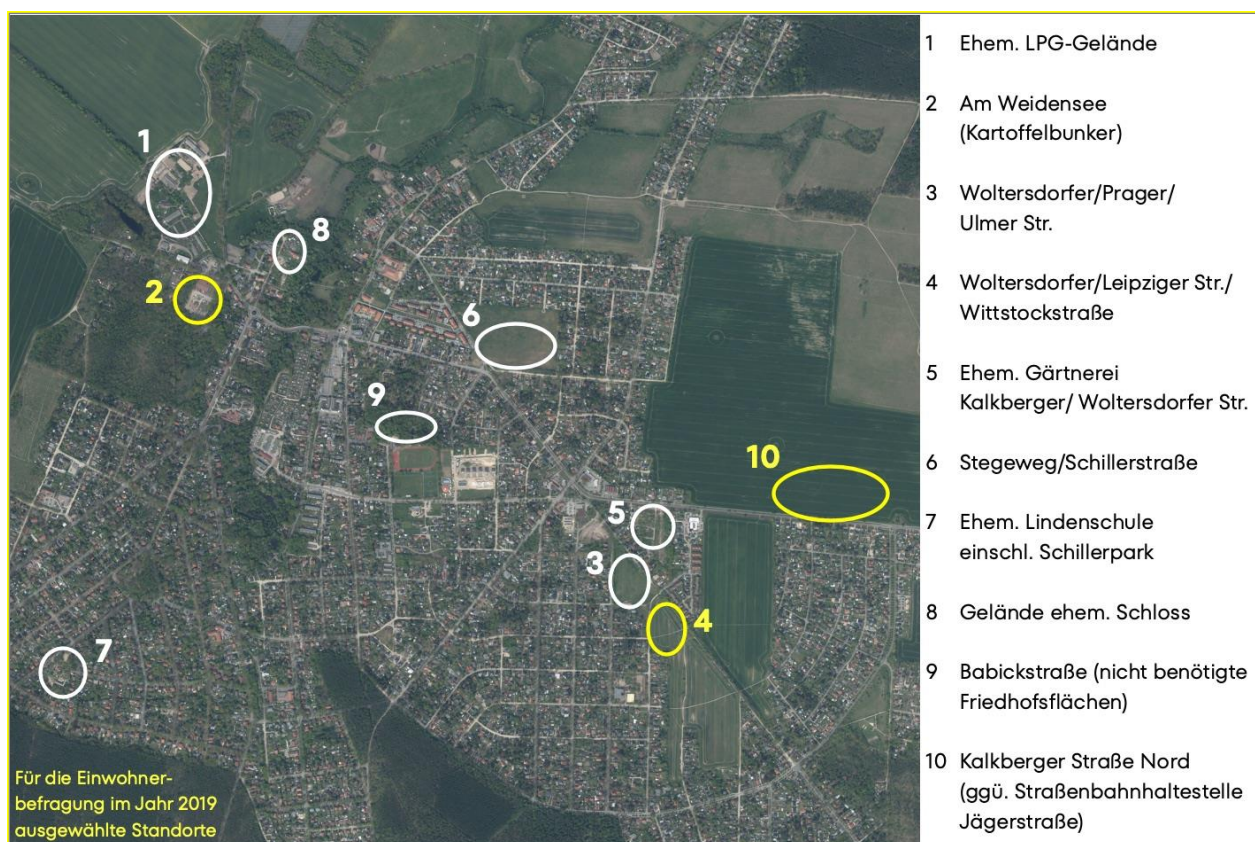


Abb.: Übersicht der ursprünglichen 10 Standorte im Gemeindegebiet (eigene Darstellung)

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. Straßenbahnhaltstelle 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 jungen 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 weiterführender 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 (Kalkberger Straße Nord, ggü. Straßenbahnhaltstelle Jägerstraße) 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 (Am Weidensee, Kartoffelbunker) 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 (Woltersdorfer/ Leipziger Str./Wittstockstraße) liegt am Rande des Ortsteils Grätzwalde und ist gut an das Ortsteilzentrum Grätzwalde angebunden. Zudem befindet sich die Bürger-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 wesentliches 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 besten gerecht, da hier bereits versiegelte und überbaute Flächen in Anspruch genommen werden. Im Gegensatz dazu widerspricht eine Flächeninanspruchnahme am Standort 10 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 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 Radwegeführung zur Schule. Die Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle würde beim Ausbau des Fußweges nur rd. 300 Meter betragen, die Bus- und Tramhaltestelle Dorfau 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 Anwohnern der Woltersdorfer Straße aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens und am Fürstenwalder Weg und der Wittstockstraße aufgrund der Nachbarschaft zur Schule entstehen. Die Woltersdorfer Straße ist entsprechend der kommunalen Prioritätenliste Straßenbau aus 2023 zwischen Rüdersdorfer

Straße und Beeskower Straße als Sammelstraße kategorisiert. Damit ist im Rahmen der Standortauswahl davon ausgegangen worden, dass die Woltersdorfer Straße 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 demnach 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.

4.6.2 Erschließungs- und Nutzungsvarianten

Im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind drei Erschließungs- und Nutzungsschemata im Sinne von Planungsalternativen erarbeitet und zur Diskussion gestellt worden. Die Varianten unterschieden sich insbesondere in der Erschließung durch Bus, Straßenbahn und motorisierten Individualverkehr, einschließlich des ruhenden Verkehrs. Zudem wurden jeweils der Schulhof, die Schulsportanlagen und die Bauflächen für das Schulgebäude und die Sporthalle unterschiedlich verortet.

Die nachfolgend dargestellten Abbildungen zeigen die untersuchten Nutzungsverteilungen sowie die Erschließungsvarianten entsprechend der verkehrsplanerischen Voruntersuchung.



Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema, Variante 1, Stand: 26.10.2021 | o. M.¹⁶



Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema, Variante 2, Stand: 26.10.2021 | o. M.¹⁷

¹⁶ Orthophoto und Alkis Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

¹⁷ Orthophoto und Alkis Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema, Variante 3, Stand: 26.10.2021 | o. M.¹⁸

Im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind diese Varianten unter Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange zu einer Vorzugslösung weiterentwickelt worden, die die Grundlagen für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bildet (vgl. Kap. 4.2 Erschließungs- und Nutzungsschema).

¹⁸ Orthophoto und Alkis Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle“ sind Schulen und Sporthallen sowie deren zugehörige Außenanlagen zulässig. Eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sporthalle zu sonstigen kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die beabsichtigte Errichtung und den Betrieb einer 4-zügigen weiterführenden Schule einschließlich zugehöriger Sporthalle, Sportaußenanlagen, Pausenflächen etc. Die Gemeinbedarfsfläche wurde nach Süden erweitert, um die Unterbringung einer 100,0 m Laufbahn, einschließlich der Auslaufläche, auf dem Schulgrundstück zu ermöglichen. In der textlichen Festsetzung wird die außerschulische Nutzung der Gemeinbedarfsfläche geregelt. Diese bezieht sich lediglich auf die Nutzung innerhalb von Gebäuden, eine außerschulische Nutzung der Sportaußenanlagen ist aufgrund der Lage am Rande eines Wohngebietes nicht möglich. Einerseits soll ermöglicht werden, dass die Aula des zukünftigen Schulgebäudes zu unterschiedlichen kulturellen Zwecken genutzt werden kann. Unter den planungsrechtlichen Begriff der kulturellen Zwecke fallen u. a. Bibliotheken, Bühnen, Mehrzweckgebäude, Veranstaltungshallen, Schulen aller Art, wie beispielsweise Musik- und Volkshochschulen. Zum anderen ist geplant, dass die Sporthalle außerhalb der Schulzeiten durch Sportvereine genutzt werden kann. Dies wird durch die Festsetzung der außerschulischen Nutzung der Gebäude zu „sportlichen Zwecken“ ermöglicht.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bezieht sich lediglich auf Baugebiete gem. §§ 2 bis 13 BauNVO. Da es sich bei der Gemeinbedarfsfläche nicht um ein Baugebiet handelt, stellt diese Festsetzung sicher, dass untergeordnete, gebietsspezifische Nebenanlagen wie beispielsweise Pkw- und Fahrradstellplatzanlagen oder Müllsammelstellen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Da die Festsetzung auf sämtliche, in § 14 BauNVO bezeichnete Nebenanlagen abhebt, sind entsprechend § 14 Abs. 1a BauNVO auch Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen und entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen zur Versorgung der Gemeinbedarfsfläche mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zulässig. Damit wird insbesondere sichergestellt, dass die Errichtung einer, voraussichtlich notwendigen, neuen Trafostation innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig ist. Die Festsetzung deckt ferner § 14 Abs. 3 BauNVO ab, wonach Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden zulässig sind. Dagegen findet § 14 Abs. 4 BauNVO keine Anwendung, da dieser lediglich Regelungen für Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO trifft.

5.1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und dient der Unterbringung einer Freispielfläche, welche bei Bedarf auch durch die Schüler:innen der weiterführenden Schule genutzt werden kann.

Die Abgrenzung ergibt sich aus den vorhandenen Flurstücksgrenzen sowie der gedachten Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 686 und 732.



5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche sind in einer Gemeinbedarfsfläche nicht zwingend erforderlich, da diese nicht den Baugebieten gem. §§ 2 bis 13 BauNVO zugerechnet wird. Dennoch wird darauf nicht verzichtet, um eine möglichst hohe Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung gewährleisten zu können.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Für die Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese sog. GRZ I gibt an, dass 40 % der Gemeinbedarfsfläche mit Gebäuden überbaut werden dürfen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 liegt damit innerhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

Zur Herleitung der zulässigen Grundfläche wird die, für ein vierzügiges, dreigeschossiges Gymnasium, benötigte bebaute Fläche (gesamt BF, ca. 5.212 m², vgl. Anlage 1) herangezogen. Diese Fläche entspricht etwa 26,2 % der ungefähr 19.900 m² großen Gemeinbedarfsfläche ($5.212 \text{ m}^2 / 19.900 \text{ m}^2 * 100 = 26,19 \%$).

Die Flächenermittlungen entsprechend der Anlage 1 basieren auf einem Mindest-Raumprogramm für ein vierzügiges Gymnasium. Bei der Berechnung werden keine Flächen für eine mögliche Clusterbildung oder für Leistungs- und Begabtenklassen berücksichtigt. Zudem können in der weiteren Durchplanung zusätzliche Raumbedarfe entstehen, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt sind. Für einen nachfolgenden hochbaulichen Entwurf können erfahrungsgemäß die anhand von Standard- bzw. Mindestwerten berechneten Flächen überschritten werden. Daher sichert die GRZ von 0,4 für die nachfolgende Planung eine ausreichende Flexibilität.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der überbauten Grundflächen durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und unterirdischen Gebäuden um bis zu 50 % zulässig, sodass eine Gesamt-GRZ von 0,6 möglich wäre. § 14 Durch den sehr hohen Bedarf an versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Schulhof, Schulsportaußenanlagen, Parkplatz) wird eine hiervon abweichende Regelung festgesetzt, welche eine Gesamt GRZ von 0,8 zulässt. Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen im Sinne der Gesamt-GRZ sind nicht nur die überbauten, sondern auch sämtliche versiegelte Flächen mit einzubeziehen. Die Festsetzung sichert die Freihaltung von mindestens 20 % der Gemeinbedarfsfläche von Überbauung und Versiegelung.

Mittels textlicher Festsetzung wird die sog. Gesamt-GRZ auf 0,8 festgesetzt. Damit dürfen in Summe 80 % der Gemeinbedarfsfläche versiegelt und überbaut werden. Zur Berechnung dieser 80 % wird die Gesamtfläche der Gemeinbedarfsfläche herangezogen. Die, mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese“ festgesetzte private Grünfläche die ebenfalls Bestandteil des Schulgrundstückes ist, wird bei der Berechnung nicht mit einbezogen und verbleibt unversiegelt. Die Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,8 für das Schulgrundstück ist notwendig, da aufgrund der Nutzung ein hoher Anteil der Freiflächen versiegelt oder teilversiegelt werden muss. Dies betrifft beispielsweise den Schulhof, die Außen-sportanlagen, Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen sowie Parkplätze und Müllsammelstellen. Im Sinne der Planungsflexibilität erfolgt die Festsetzung der Gesamt-GRZ im Bebauungsplan als Höchstmaß. Im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Freianlagenplanung sind selbstverständlich Unterschreitungen der festsetzten GRZ und der Erhalt eines größtmöglichen Anteils an unversiegelten Flächen anzustreben.



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Mittels Planeinschrieb sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB innerhalb des äußeren Baufensters maximal drei Vollgeschosse und innerhalb des inneren Baufensters maximal vier Vollgeschosse festgesetzt worden. Entsprechend § 20 Abs. 1 BauNVO ist die Begriffsdefinition eines Vollgeschosses § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17.09.2008 zu entnehmen. Demnach sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragt. Die Festsetzung dient in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen der Klarstellung einer beabsichtigten, maximalen Drei- bzw. Viergeschossigkeit der Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO

Als Gebäudeoberkante OK gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die, als Höchstmaß festgesetzte, Gebäudeoberkante um höchstens 3,0 m überschreiten.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mittels Planeinschrieb innerhalb der sogenannten Baufenster. Die textliche Festsetzung definiert den Begriff der Gebäudeoberkante (OK) als höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Als Dachkonstruktion wird das Dach in seinem gesamten Aufbau, einschließlich der konstruktiv-statischen, wärmedämmenden und abgedichteten Bauteile definiert. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudeoberkante demnach in aller Regel der Attikalinie.

Baufenster sind von Baugrenzen umschlossene Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Im Randbereich, zu dem Wohngrundstück im Süden, den öffentlichen Verkehrsflächen im Westen und Norden sowie dem Landschaftsraum im Osten erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) auf 62,0 m ü. NHN. Im Inneren des Baufensters beträgt diese 66,0 m. ü. NHN.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des erforderlichen Bezugspunktes notwendig. Da innerhalb des Plangebietes keine verbindlichen, unveränderlichen und in der Örtlichkeit nachvollziehbare Höhenpunkte existieren, erfolgt die Bezugnahme auf die Höhe über dem Meeresspiegel. Dieser entspricht dem Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Innerhalb des Baufensters bewegt sich die gemessene Geländehöhe zwischen 50,96 m ü. NHN im Norden, 49,32 m ü. NHN im südwestlichen und 48,50 m ü. NHN im südöstlichen Bereich. Zur Einschätzung der resultierenden Gebäudehöhe und deren Raumwirkung sind in der Regel die Höhen der angrenzenden Straßenräume relevant, im Falle direkt angrenzender Nachbargrundstücke die Geländehöhen nahe der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

In Grenznähe zum südlich angrenzenden Wohngrundstück sind Geländehöhen von 50,38 bis 48,89 m ü. NHN gemessen worden. Damit resultiert bei einem angenommenen Betrachtungsstandort mit einer Geländehöhe von rd. 49,0 m. ü. NHN eine maximale Gebäudehöhe für das äußere Baufenster von rd. 13,0 Metern und für das innere Baufenster von rd. 17,0 Metern.

In der direkten Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngrundstücken sowie zur offenen Landschaft im Osten des Plangebietes erfolgt die Beschränkung der Gebäudehöhe somit auf rd. 13,0 Meter, wodurch die Errichtung eines dreigeschossigen Schulgebäudes in diesem Bereich ermöglicht wird. In der Tiefe des Schulgrundstückes ist die Errichtung von vier Vollgeschossen für das Schulgebäude zulässig und realisierbar. In diesem Bereich beträgt die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen rd. 17,0 Meter.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten, diese dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante um 3,0 m überschreiten. Technische Aufbauten sind in der Regel für Lüftungstechnik sowie



für Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen notwendig. Da diese keine raumprägende Wirkung besitzen, dürfen sie die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 3,0 m überschreiten, was für die genannten, technischen Anlagen eine ausreichende Höhe darstellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Überprüfung der zulässigen Gebäudehöhe in Abhängigkeit zur Nachbarbebauung unter Berücksichtigung der Abstände zwischen vorhandener bzw. planungsrechtlich zulässiger Wohnbebauung und einem, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässigen Schulgebäude.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen in Form eines großzügig geschnittenen Baufensters. Zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung beträgt der Abstand 6,0 m. Dieser leitet sich aus der Umgebung sowie dem Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche in dem benachbarten Bebauungsplan 24/18 „Wohngebiet Ulmer/Wittstock-/Dresdener/Prager Straße“ ab. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Abstand 20,0 m, da in diesem Bereich eine 5,0 m breite Heckenbepflanzung festgesetzt und die Laufbahn vorgesehen ist. Zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung in der Wittstockstraße beträgt der Abstand der Baugrenze 25,0 m, aus Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung und zur Sicherung der Verträglichkeit mit der Umgebung.

Innerhalb des beschriebenen Baufensters ist eine maximale Gebäudehöhe von etwa 13,0 m und maximal drei Vollgeschosse zulässig. In einem Abstand von 10,0 m zu den äußeren Baugrenzen, wird ein zurückgesetztes Baufenster für eine maximale Gebäudehöhe von rd. 17,0 m und gleichzeitig eine Beschränkung auf vier Vollgeschosse ausgewiesen. Durch die Differenzierung wird eine Staffelung zukünftiger Gebäude, zur größtmöglichen Verträglichkeit mit der Umgebung, erreicht.

Die Verträglichkeit der höchstmöglichen Gebäudehöhe und der Baugrenzen mit der Umgebung wurde anhand von schematischen Schnittansichten überprüft. Hierzu wurden zwei vorhandene Wohngebäude (Fürstenwalder Weg 26 und Wittstockstraße 45) sowie ein, entsprechend des Bebauungsplanes 24/18, mögliches Wohngebäude (Wittstockstraße 44) betrachtet.

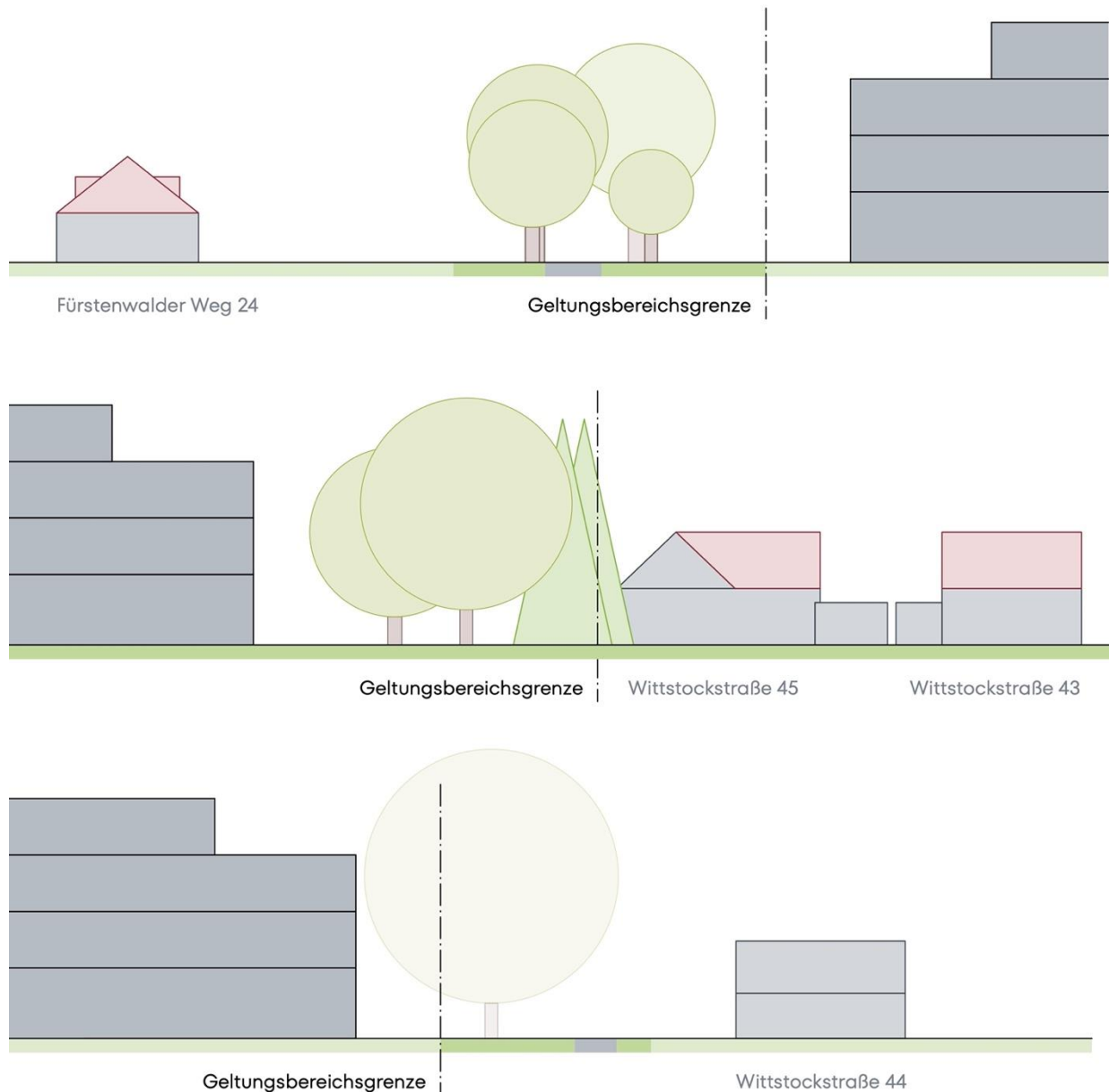


Abb.: Schematische Schnittansichten zur Überprüfung der Raumwirkung aufgrund von Höhenfestsetzungen und Baugrenzen | o. M.

Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

Die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO liegt vor, wenn Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf hierbei maximal 50,0 m betragen. Für eine flexible Gestaltung des Schulgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Gebäudelängen von über 50,0 m zulässt. Hierdurch kann u. a. die Sporthalle in das Schulgebäude integriert werden, wodurch die Umsetzung eines boden- und energiesparenden Baukörpers ermöglicht wird.



5.1.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit einer Breite von ca. 15,0 m in der Prager Straße, ca. 26,0 m in der Woltersdorfer Straße und ca. 15,0 m in der Wittstockstraße, betrifft bereits als Verkehrsflächen genutzte und gewidmete Flächen bzw. sichert die hierfür notwendigen Flächen zur Erschließung des Schulstandortes. Die etwa 33,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Schulvorplatz“ bildet die Eingangssituation zum Schulgrundstück und dient z. B. als Treffpunkt vor Unterrichtsbeginn. Bei Bedarf können hier ein Kiss & Ride Bereich sowie eine Wendeanlage für Pkw untergebracht werden.

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen beinhalten neben der Fahrbahn unter anderem Fuß- und Radwege, Bereiche für Straßenbäume und Versickerungsmulden. Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn, Mulde, Gehweg etc. sowie Festlegungen hinsichtlich des Umgangs mit dem ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum und organisatorische und bauliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festlegungen erfolgen in separaten Verkehrsanlagenplanungen. Die Straßenplanung für die Woltersdorfer Straße¹⁹ sieht im Abschnitt zwischen der Warschauer und Prager Straße eine 6,0 m breite Fahrbahn und beidseitig Radfahrstreifen von jeweils 1,85 m Breite und Gehwege von jeweils 2,5 m Breite vor. Zusätzlich sind Grünbereiche für die bestehenden Bäume und eine Mulden-Rigolen-Versickerung geplant. Nach dem Einmündungsbereich der Prager Straße ist die Ausbildung einer sogenannten Fahrradstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einem einseitigen Gehweg in einer Breite von 3,0 m geplant. Ab der Einmündung in die Beeskower Straße verengt sich die Fahrradstraße auf eine Breite von 4,5 m.

Die Verkehrsflächen befinden sich größtenteils in öffentlichem Eigentum. Einzelne, kommunale Flurstücke auf der nordöstlichen Seite der Woltersdorfer Straße sind von der Gemeinde an Privatpersonen verpachtet bzw. werden als Vorgartenzonen genutzt. Eine Beendigung der Pacht erfolgt nach Bedarf entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen. Private Vorgärten und deren Einfriedungen sind im Zuge des Straßenausbaus auf die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen.

Die Flurstücke 668 und 676 in der Wittstockstraße, 681, 682 im Bereich des Schulvorplatzes 738 und entlang der Woltersdorfer Straße befinden sich nicht im öffentlichen Eigentum. Ein Ankauf der Flächen wird durch die Gemeinde Schöneiche bei Berlin angestrebt.

Bei der weiteren Straßenausbauplanung ist zu beachten, dass die öffentlichen Verkehrsflächen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamtmasse von 26 Tonnen, einer Länge von 12,0 m und einer Breite von 2,55 m befahren werden können. Es ist die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrtshöhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten.²⁰

Einfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind, außerhalb des für Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Bereiches, Ein- und Ausfahrten nur für Lieferverkehre und Rettungsfahrzeuge zulässig.

¹⁹ Ausbau der Woltersdorfer Straße zwischen Rüdersdorfer Straße und Kieferndamm, Vorplanung Verkehrsanlagen, Stand 06.06.2024, Voigt Ingenieure GmbH

²⁰ Stellungnahme Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung, Eigenbetrieb des Landkreises Oder-Spree vom 03.02.2022



Die Festsetzung verortet die Ein- und Ausfahrt zum Schulgrundstück zur Woltersdorfer Straße hin und entspricht damit der Zielstellung, dass über die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr über die Woltersdorfer Straße erfolgen soll. Damit ermöglicht die Festsetzung eine Freihaltung der umliegenden Wohnstraßen von, durch die Schulinutzung induziertem, motorisierten Individualverkehr. Von der Festsetzung ausgenommen sind Rettungsfahrzeuge, welche gegebenenfalls mehrere Zufahrten zum Schulgrundstück benötigen und Lieferfahrzeuge, welche die weiterführende Schule u. a. mit Lebensmitteln, Hygieneartikeln und Bürobedarf beliefern.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“

Die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der Ausbildung eines offenen Versickerungsbeckens für die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen. Die Verortung dieses Versickerungsbeckens innerhalb des Bebauungsplangebietes wird ergänzend zu einem Versickerungsbecken außerhalb des Bebauungsplangebietes, im Bereich der Gleiswendeschleife, geplant. Es soll bei Bedarf ergänzend als Vorflut für das Niederschlagswasser der Verkehrsanlagen herangezogen werden. Sollte die weitere Straßenplanung ergeben, dass das Becken innerhalb des Bebauungsplangebietes technisch nicht notwendig ist, kann die vorgesehene Fläche in die öffentliche Grünfläche mit einbezogen werden.

Nähere Bestimmungen zur Ausbildung des Versickerungsbeckens werden mittels grünordnerischer Festsetzung getroffen (vgl. 5.2.4 Verkehrs- und Versorgungsflächen).

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ unterstützt das städtebauliche Ziel einer Verbesserung des wohnortnahen Angebotes an Spielmöglichkeiten. Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze, Jägerpark und Kleiner Spreewaldpark, sind jeweils mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Spielplätze und Freiräume zum Spielen für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren sollen sich in einer Entfernung von 400 m Fußweg befinden, bzw. in einem Zeitraum von 10 Minuten erreichbar sein.²¹ Für diese Altersgruppe fehlt in Grätzwalde ein öffentlicher Spielplatz. Ein Spielplatz für Kinder der genannten Altersgruppe erfordert eine Gesamtfläche von mindestens 5.000 m².²²

Für die Altersgruppe der jüngeren Kinder bis 6 Jahre sind die maximalen Entfernungen auf 200 m Fußweg begrenzt. Aufgrund der im Ortsteil Grätzwalde überwiegenden Eigenheimstrukturen können die Spielmöglichkeiten für diese Altersgruppe jedoch weitgehend auf den eigenen Grundstücken vorgehalten werden.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient in Ergänzung zur Zweckbestimmung „Spielplatz“ und in Kombination mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ dem Angebot an wohnortnahen Erholungs- und Naturerfahrungsräumen und folgt dem städtebaulichen Ziel der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen.

²¹ DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (2012): Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb, DIN 18034:2012-09

²² ebenda

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt allen Bewohner:innen Grätzwaldes zugute. Zu beachten ist dabei, dass aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsabsichten für die „Alte Gärtnerei“ und der Festsetzungen des Bebauungsplanes 19/15 „Wohngebiet Warschauer/Woltersdorfer Straße“, welche unter anderem auch Geschosswohnungsbau vorsehen, mit einer Zunahme des Bevölkerungsanteils ohne Zugang zu Privatgärten in Grätzwalde zu rechnen ist.

Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ergibt sich aus der Grenze zur Fläche für Sport- und Spielanlagen, vorhandenen Flurstücksgrenzen und aus der gedachten Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 733 und 734.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ist mit Bäumen zu bepflanzen. Insgesamt sind 31 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden.

Die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen gleicht einen Teil der Versiegelungen im Rahmen der Straßenausbaumaßnahmen aus. Dazu ist die Pflanzung von insgesamt 82 Laubbäumen vorgesehen, welche anteilig auf die beiden öffentlichen Grünflächen verteilt werden: 31 Pflanzungen innerhalb der Fläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie 51 Pflanzungen innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ (vgl. Anlage 8). Die Pflanzdichte beträgt etwa eine Baumpflanzung je 195 m² Fläche. Vorhandene Bäume können angerechnet werden, soweit für diese die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin gilt.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ dient in Überlagerung mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung sowie zur Pflege von Natur und Landschaft (vgl. 5.2.5) der Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen. Zugleich wird die Anlage eines Weges zur Durchquerung der Fläche ermöglicht, so dass diese in Verbindung mit der naturnahen Gestaltung einen Erholungswert für Anwohnende aufweist. Im Rahmen der nachfolgenden Freianlagenplanung sollte für die Ausgleichsfläche eine vertiefende, ökologische Zielsetzung entwickelt werden. Vorstellbar sind Vogelnährgehölze, insektenfreundliche Bereiche oder auch die Integration von ökologischen Bildungsangeboten.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Grenze zur öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie aus der gedachten Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 780/1 und 780/2.

Die Maßnahmen innerhalb der „ökologischen Ausgleichsfläche“ gleichen einen Teil der Versiegelung durch den Straßenausbau aus (vgl. Anlage 8).

Die Flurstücke der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Spielplatz“ sowie „ökologische Ausgleichsfläche“, bis auf das Flurstück 740 befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Die Gemeinde führt derzeit Verhandlungen zum Ankauf der betroffenen Flurstücke.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist mit Rasensaat zu begrünen. Befestigungen sind für die Anlage notwendiger Fußgängerquerungen zulässig.



Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dient als Puffer zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße mit der Zufahrt zum Schulgrundstück und den ruhigen Gartenseiten der Wohngrundstücke, die vom Fürstenwalder Weg erschlossen werden. Zugleich geht mit dieser Festsetzung die Sicherstellung des Erhalts der vorhandenen Alleebäume einher. Die Flurstücke befinden sich in kommunaler Hand.

Aufgrund des Baumbestandes und des vorhandenen Steuerkabels für die Ferngasversorgung ist lediglich eine Begrünung mit Rasensaat für diese Fläche vorgesehen. Die Straßenplanung für die Woltersdorfer Straße²³ sieht im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ zwei Querungen zur fußläufigen Anbindung des Fürstenwalder Wegs sowie der Beeskower Straße vor. Mit der textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass diese notwendigen Querungen sowie die damit in Verbindung stehenden Befestigungen zulässig sind.

5.2.2 Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese“ dient der Unterbringung von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere der Anpflanzung einer Wildblumenwiese. Die Festsetzung der privaten Grünfläche wird durch die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft überlagert (vgl. 5.2.5). Die Fläche wird nur für einen beschränkten Personenkreis zugänglich sein. Es wird eine Pflege der Grünfläche durch Schulprojekte im Rahmen der Umweltbildung angeregt.

5.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 20 cm betragen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Mit der Festsetzung extensiver Dachbegrünung wird ein Ausgleich für den Verlust an Lebensraum und Biovolumen geschaffen. Darüber hinaus sichert die Dachbegrünung eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind z. B. Photovoltaik und Solarthermieanlagen. Die Kombination von Solar- und Gründach, sogenannte Solargründächer, entsprechen dem Stand der Technik und ermöglichen höchstmögliche Effekte im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung. Ausgenommen hiervon sind Fahrbahnen und Pkw-Stellplätze.

Die Festsetzung dient dem Bodenschutz und der Grundwasserneubildung. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III B Berlin-Friedrichshagen) sind Pkw-Stellplätze und Zufahrten hiervon ausgenommen. Damit ist auch sichergestellt, dass notwendige Rettungswege mit den entsprechenden Belastungsklassen hergestellt werden können.

²³ Ausbau der Woltersdorfer Straße zwischen Rüdersdorfer Straße und Kieferndamm, Vorplanung Verkehrsanlagen, Stand 06.06.2024, Voigt Ingenieure GmbH

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Für die Pflanzungen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.

Die Baumpflanzungen dienen der Verschattung der Stellplatzflächen, dem Ausgleich versiegelter Flächen und der Gestaltung. Die Regelung zur Baumscheibengröße sichert einen langfristigen Erhalt der Bäume vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind 25 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß textlicher Festsetzung 6.3 anzupflanzenden Bäume sowie vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden.

Die Baumpflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche dienen dem Ausgleich der versiegelten Flächen. Zur Herleitung der Anzahl zu pflanzender Bäume wird je 100 m² unversiegelte Fläche eine Baumpflanzung angenommen. Durch die Festsetzung der Gesamt-GRZ von 0,8 bleiben rund 4.000 m² der Fläche unversiegelt. Hiervon werden jedoch etwa 1.500 m² durch die Heckenpflanzung in Anspruch genommen. Somit verbleiben etwa 2.500 m² restliche unversiegelte Fläche. Die Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Daraus ergeben sich insgesamt 25 Baumpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Die Regelung zur Baumscheibengröße sichert einen langfristigen Erhalt der Bäume vor dem Hintergrund des Klimawandels.

5.2.4 Verkehrs- und Versorgungsflächen

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Schulvorplatz“ sind sechs standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Für die Pflanzungen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.

Die Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich versiegelter Flächen, der Gestaltung des Ortsbildes und der Verschattung der Verkehrsflächen. Die Regelung zur Baumscheibengröße sichert einen langfristigen Erhalt der Bäume vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“ ist die Herstellung eines offenen, bepflanzten Beckens zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zulässig. Das Versickerungsbecken ist mit Rasensaat zu begrünen, ausgenommen sind technisch notwendige Befestigungen.



Die Sicherung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt mittels zeichnerischer Festsetzung. Die textliche Festsetzung konkretisiert die zulässige Maßnahme, indem klargestellt wird, dass ausschließlich ein offenes, bepflanztes Regenwasserversickerungsbecken zulässig ist. Demnach sind Abdichtungen zur Sammlung des Regenwassers nicht zulässig, da mit diesen Anlagen eine Versiegelung des Bodens einhergehen würde. Lediglich technische Befestigungen zur Ausbildung des Regenwasserversickerungsbeckens sind zulässig. Diese beschränken sich in der Regel auf eine Pflasterung im Bereich des Einlaufes und Punktfundamente für eine notwendige Umzäunung.

5.2.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine zweireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 5,0 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 und je angefangene 50 m² Hecke ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, werden die Luftstoffimmissionen verringert und ein Ausgleich für die Bodenversiegelung hergestellt. Insgesamt sind 37 Bäume zu pflanzen. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Weiterhin dient diese Festsetzung der ökologischen Aufwertung der Gemeinbedarfsfläche und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Um eine hohe Qualität zu erreichen, wird die Berücksichtigung der Pflanzlisten 1 und 2 mit geeigneten Arten und Sorten empfohlen und eine Mindestanzahl pro Quadratmeter Fläche und Mindestqualitäten festgesetzt: für die Baumpflanzungen ein Stammumfang von 14/16 cm, für die Gehölze eine Mindesthöhe von 60-100 cm als sogenannte „Leichte Sträucher“, d. h. einmal verpflanzte Sträucher mit mindestens 2 Trieben, ohne Ballen.

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm und heimische Sträucher in der Mindestqualität LSTR 60-100 zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen.

Innerhalb dieser Fläche sind bereits Bäume und Sträucher vorhanden, welche erhalten bleiben sollen. Bei Abgang einzelner Gehölze sollen diese ersetzt werden, so dass eine Bepflanzung in diesem Bereich langfristig gesichert ist.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung sowie zur Pflege von Natur und Landschaft sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Auf 92 % der Fläche ist je 5 m² Fläche ein Gehölz der Qualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Insgesamt sind 51 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden. Die Gehölze sind zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen. Die Anlage von Wegen mit wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau ist bis zu einer Breite von 3,0 m auf bis zu 10 % der Fläche zulässig.

Die Festsetzung dient dem Schutzgut Flora, verbessert die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung, hat positive Effekte auf die biologische Vielfalt, das Klima am Standort und die Fauna (insbesondere Vögel). Durch die Baumpflanzungen wird zudem das, durch zahlreiche Bäume



geprägte, Ortsbild der Gemeinde Schöneiche bei Berlin gestärkt. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Flächen gleichen die Versiegelungen im Rahmen der Straßenausbaumaßnahmen aus (vgl. 6.5.5.3). Eine Durchwegung der Fläche wird ermöglicht.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese“ dient nicht der Naherholung und ist nur beschränkt zugänglich, weshalb diese als private Grünfläche festgesetzt wird. Die Wildblumenwiese soll den Schüler:innen nicht als Pausenfläche zur Verfügung stehen, kann jedoch im Rahmen des Unterrichts für Lernzwecke, insbesondere im Biologieunterricht, genutzt werden.

Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese“ ist mit gebietseigenem Saatgut aus Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung zur Anlage einer Wildblumenwiese dient den Insekten als Lebensraum, wird aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB getroffen und stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Flächenversiegelung dar. Die Festsetzung regelt, wie die Bepflanzung vorzunehmen ist, um die ökologische Wertigkeit sicherstellen zu können. Die Art der Begrünung ist in der Festsetzung definiert, sie hat aus gebietseigenem Saatgut zu erfolgen und ist bei Abgang zu ersetzen. Gebietseigenes Saatgut kann lokales bzw. autochthones Saatgut aus der unmittelbaren Umgebung sein, wozu auch Pflanzen zählen, die an Ort und Stelle spontan entstehen. Des Weiteren können auch zertifizierte regionale Saatgutmischungen verwendet werden, welche der Region ostdeutsches Tiefland zugeordnet werden.

5.2.6 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten sind Empfehlungen und dienen der Orientierung bei der Pflanzenauswahl. Sie beinhalten Pflanzen, welche mit den örtlichen Anforderungen zurechtkommen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen ist eine weitergehende konzeptionelle Entwicklung der Pflanzlisten möglich.

Pflanzliste 1 – standortgerechte Bäume (Empfehlung)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Gattung/Art
Acer campestre	Feld-Ahorn	X
Aesculus	Rot- und weißblühende Kastanie	
Alnus	Erle	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Crataegus	Rot-, Weißdorn u.a.	X
Fraxinus	Esche	X
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	
Malus sylvestris	Wildapfel	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X
Pyrus	Birne	X
Quercus	Eiche	X
Sorbus	Mehl- und Vogelbeeren	X
Tilia	Linde	X
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	X
Ulmus minor	Feld-Ulme	X



Pflanzliste 2 – heimische Sträucher (Empfehlung)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Gattung/Art
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	X
Berberis vulgaris	Sauerdorn	X
Calluna vulgaris	Heidekraut	X
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X
Genista tinctoria	Färber-Ginster	X
Ligustrum vulgare	Liguster	X
Prunus spinosa	Schlehe	X
Rosa spec.	Wildrosen in Arten	X
Rubus u. Ribes spec.	Beerensträucher	X
Sarothamnus scoparius	Besenginster	X
Vinca minor / major	Immergrün	X

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II/01, [Nr. 04], S. 46) geändert durch Artikel 134 Absatz 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 50). Die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Entsprechend der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen, § 4 Nr. 24 ist das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur unter Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) in der jeweils geltenden Fassung erlaubt. Straßen, Verkehrs- und Stellflächen sind somit wasserundurchlässig zu befestigen. Die Verwendung von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau ist nicht erlaubt. Zulässig ist i. d. R. die Verwendung von Natursteinschottermaterial.

Entsprechend Nr. 27 der oben genannten Verordnung dürfen Sportanlagen nur dann errichtet oder erweitert werden, wenn sie über eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung verfügen.

Entsprechend Nr. 23 der oben genannten Verordnung kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert oder versenkt werden, schwach belastetes Niederschlagswasser, beispielsweise von Straßen und Wegen, muss über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebietes dient dazu, auf die beschriebenen Regelungen zur Rechtsverordnung und deren Beachtlichkeit für nachfolgende Planungen und Bauausführungen aufmerksam zu machen.

Bodendenkmal

Das Plangebiet berührt ein Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Betroffen ist der südliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Entsprechend des Flächennutzungsplanes ist ein Bodendenkmal vorhanden. Es handelt sich hierbei um das aktenkundige Bodendenkmal 91156 „Siedlung Steinzeit“. Die Nachrichtliche Übernahme verweist auf verbindliche, zu beachtende Rechtsverordnungen und Gesetze, die für die nachfolgenden Planungen und Bauausführungen, insbesondere bei konkretem Eingriff in das Bodendenkmal relevant sind. Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass bei Entdeckung noch nicht registrierter Bodendenkmale im Zuge von Erdarbeiten § 11 BbgDSchG gilt, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de) anzuzeigen sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist gem. § 11 Abs. 4 BbgDSchG berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG zu tragen.²⁴

5.4 Hinweise

Immissionsschutz – Sporthalle

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten können abhängig von der Lage und Ausrichtung der Sporthalle weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Nutzungszeitenbeschränkungen oder Vorgaben zum Schließen von Fenstern notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nach Bedarf im Zuge des konkreten Bauvorhabens zu planen und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen festzuschreiben.

Im Bebauungsplan wird weder der Standort noch die Fensteranordnung der Sporthalle geregelt. Eine Beschränkung der Nutzungszeiten oder Vorgaben zum Schließen von Fenstern können im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden Bodenbezuges nicht festgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens im Zuge bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren umzusetzen. Der Hinweis dient dazu, die Beteiligten nachfolgender Planungsprozesse auf den Sachverhalt aufmerksam zu machen.

Immissionsschutz – Bauzeit

Zur Vermeidung von Geräuschemissionen müssen alle Baumaschinen nachweislich dem Stand der Lärminderungstechnik und den Anforderungen der aktuellen Fassung der 32. BImSchV entsprechen. Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen (AVV-Baulärm) einzuhalten. Zur Vermeidung von Staubemissionen sind Vorkehrungen zum Schutz der umgebenden Nutzungen zu ergreifen. Hierzu gehören Bewässerungsmaßnahmen bei Abgrabungen oder Aufschüttungen bei trockener Witterung sowie die Beseitigung von Verunreinigungen der Fahrwege durch Baufahrzeuge.

²⁴ Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, untere Denkmalschutzbehörde vom 15.02.2022



Der Hinweis dient der Minimierung von Lärm- und Staubemissionen zum Schutz der umgebenden Nutzungen im Rahmen der Bauausführung unter Berücksichtigung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen (AVV Baulärm).

Alleenschutz Woltersdorfer Straße und Prager Straße

Der Baumbestand entlang der Woltersdorfer und Prager Straße ist jeweils Bestandteil einer Allee und unterliegt damit dem Alleenschutz nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG.

Der Hinweis dient dazu, zukünftige und bestehende Eigentümer an der Woltersdorfer Straße und an der Prager Straße auf die geschützten Alleen aufmerksam zu machen. Eine besondere Sorgfaltspflicht ist bei allen Bautätigkeiten im Einflussbereich der Bäume angezeigt. Bei Abgang von Bäumen sind diese gem. § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG gleichwertig zu ersetzen.

Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sicherzustellen. Alternativ kann die Baufeldfreimachung während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn eine Brutaktivität auf der Vorhabensfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde.

Artenschutz – CEF-Maßnahmen

Sollten Baumfällungen von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse erfolgen, ist dieser Verlust vorab durch Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen vorzusehen. Die Fledermauskästen können an geeigneten Bäumen in der Umgebung angebracht werden. Die Anbringung der Kästen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Fällungen von Höhlenbäumen entlang der Woltersdorfer Straße sind vor einer Fällung Ersatzquartiere für gefährdete oder besonders geschützte Vogelarten zu schaffen. Dazu sind entsprechende Nistkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld anzubringen. Für die Zerstörung einer Niststätte sind jeweils drei Ersatzquartiere anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Hinweise zur Bauzeitenregelung und den CEF-Maßnahmen dienen dazu, auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz aufmerksam zu machen, die im Vorfeld konkreter Maßnahmen (Rodungen und Baumfällungen) zwingend zu berücksichtigen sind. Als besonders geschützte und gefährdete Vogelarten sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Waldkauz und der Star ermittelt worden.

Steuerkabel für Ferngasversorgung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ verläuft ein Steuerkabel für die Ferngasversorgung der ONTRAS Gastransport GmbH. Das Steuerkabel ist einschließlich seines 1,0 Meter breiten Schutzbezuges in der Planunterlage dargestellt.

Die dargestellte Lage ist als unverbindlich zu betrachten, die tatsächliche Lage ist im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch Handschachtungen in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Anlagenbetreibers festzustellen.

Der textliche Hinweis in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung des Steuerkabels einschließlich eines Schutzbereiches von 1,0 Meter in der Plangrundlage dient insbesondere dazu, die parallel zum Bebauungsplan erfolgende Straßenplanung für die Woltersdorfer Straße auf den Sachverhalt der Bestandsleitung sowie die damit in Verbindung stehenden Bedingungen und Einschränkungen aufmerksam zu machen.

5.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung fördern. Im Rahmen der Abwägung sind diese Themen gem. § 1a Abs. 5 BauGB besonders zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Planungsentscheidungen und Maßnahmen, die direkt und indirekt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, zusammenfassend beschrieben. Bereits bei der Standortwahl spielen Belange des Klimaschutzes eine gewichtige Rolle und spiegeln sich in dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer, auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten, städtebaulichen Entwicklung wider. Eine ausführliche Abwägung der Standortwahl erfolgt unter Kap. 4.6.1. Standortalternativenprüfung.

Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen, werden im Bebauungsplan mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen umgesetzt. Dies betrifft die Festsetzungen öffentlicher und privater Grünflächen und Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzflächen sowie die Anlage einer Wildblumenwiese. Darüber hinaus ist beim Ausbau der Woltersdorfer und der Prager Straße ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt des bestehenden, wertvollen Baumbestandes, der zugleich als geschützte Allee anzusprechen ist, vorgesehen.

Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen und Gehölzflächen bestehen u. a. in ihrer Verschattungswirkung sowie in der Verbesserung der Luftqualität durch die Produktion von Sauerstoff und die Bindung von Kohlenstoffdioxid. Die Pflanzmaßnahmen fördern zudem die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser am Standort. Darüber hinaus erhitzen sich bewachsene Flächen unter Sonneneinstrahlung weniger als versiegelte oder lediglich mit Rasenansaat begrünte Flächen.

Darüberhinausgehende Maßnahmen zur Klimaanpassung betreffen vornehmlich den Umgang mit Niederschlagswasser. Ziel muss es sein, das Regenwasser möglichst vor Ort zu belassen und nicht abzuleiten, so dass Verdunstungseffekte für eine örtliche Kühlung sorgen können. Ebenso ist ein besonderes Augenmerk auf das Starkregenmanagement zu legen, so dass Überschwemmungen verhindert werden können. Hierzu ist eine Kombination von dezentralen und zentralen Regenwasserbewirtschaftungselementen vorgesehen, dessen wesentlichen Elemente begrünte Dächer, versickerungsoffene Beläge, Mulden-Rigolen-Versickerung und offene sowie geschlossene Versickerungsbecken sind.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung sorgt darüber hinaus für ein angenehmes Raumklima, da durch die Bepflanzung die Erhitzung der Gebäudeoberfläche bei Sonneneinstrahlung verringert werden kann. Die festgesetzte Wildblumenwiese kann ebenfalls Niederschlagswasser aufnehmen und fördert durch entsprechende Verdunstungseffekte ein positives Kleinklima.



6. Umweltprüfung

6.1 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42 EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Im vorliegenden Bebauungsplan 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ ersetzt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben gemäß der Nummer 18.7.2 der Anlage 1 UVPg.

Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (Abschichtung).

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine weiterführende Schule. Diese soll unter anderem eine Sporthalle, Schulsportanlagen, Schulhof und einen Parkplatz integrieren. Des Weiteren soll im Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, die im nördlichen Teilbereich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorsieht. Zusätzlich werden die für die Erschließung des Schulstandorts erforderlichen Verkehrsflächen und Flächen für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser in die Planung miteinbezogen.

6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ befindet sich im Ortsteil Grätzwalde der Gemeinde Schöneiche bei Berlin südwestlich der Woltersdorfer Straße.

Das Plangebiet wird dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

Die südliche Teilfläche wird überwiegend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, Teilflächen werden als Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Diese dienen, ebenso wie die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese“, als Maßnahmenflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die nordwestliche Teilfläche wird überwiegend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Rund 50 % werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sollen Gehölzpflanzungen entwickelt werden, die dem Ausgleich in die abiotischen und biotischen Schutzgüter angerechnet werden können. Die südliche Teilfläche der öffentlichen Grünfläche erhält die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“. Die gesamte öffentliche Grünfläche wird mit insgesamt 82 standortgerechten Laubbäumen bepflanzt.



Zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinbedarfsfläche wird eine Freispielfläche angeordnet, die überwiegend eine ungedeckte und mit Rasensaat begrünte Freispielfläche für die Gemeinde und für die weiterführende Schule aufnehmen wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Gemeinbedarfsfläche beträgt 0,4, die bis zu einer GRZ von 0,8 (Kapungsgrenze) überschritten werden darf. Hinzu kommen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, der Gliederung von Stellplatzanlagen mit Bäumen sowie zur Dachbegrünung.

In der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die aktuellen Planungen für die Woltersdorfer Straße sowie die Wittstockstraße und die Prager Straße bereits berücksichtigt. Ergänzend sind Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen im Plangebiet vorhanden.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Gemeinbedarfsfläche weiterführende Schule	ca. 19.900 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 15.850 m ²
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	ca. 1.320 m ²
Freispielfläche	ca. 3.920 m ²
Private Grünfläche	ca. 3.490 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 16.370 m ²
Fläche für Regenwasserversickerung	ca. 400 m ²
Geltungsbereich	ca. 61.250 m²

6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

6.1.4.1. Fachgesetze und -verordnungen

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage naturschutzfachlicher Planungen bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)²⁵. Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 BNatSchG, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen beziehungsweise durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt.

²⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der jeweils aktuellen Fassung



Berücksichtigung der Ziele

Aufgrund des Bedarfs an Schulflächen können Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vermieden werden. Mit der Inanspruchnahme von Grundstücken, die als stillgelegte Landwirtschaftsflächen von Wohnbebauung umgeben sind, werden die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes dahingehend berücksichtigt, als es sich um bereits anthropogen genutzte Flächen handelt, die jederzeit wieder in die landwirtschaftliche Nutzung übergehen können.

Weiterhin werden die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft anteilig im Plangebiet durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

Berücksichtigung der Ziele

Um den Zielen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, welcher die erforderlichen Maßnahmen für die Umsetzung des Plangebiets ermittelt und beschreibt. Diese sind im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.

Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz von Bäumen der Gemeinde Schöneiche vom 21. Juli 2010, dass die gemäß § 1 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden), sowie Ersatzpflanzungen sind geschützt. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß Baumschutzsatzung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Es gelten Ausnahmen für Grundstücke mit einer vorhandenen Bebauung bis zu 2 Wohneinheiten sowie für Obstbäume, Pappeln und Weiden.

Zusätzlich schützt eine Straßenbaumsatzung die straßenbegleitenden ein oder mehrreihigen Bäume entlang von Straßen (Alleen und Baumreihen) in Schöneiche bei Berlin.

Berücksichtigung der Ziele

Der im Plangebiet vorhandene, geschützte Baumbestand wird in der Angebotsplanung der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. der privaten und öffentlichen Grünfläche nicht beeinträchtigt. Der potenzielle Eingriff in den Straßenbaumbestand wird aufgrund sich in Aufstellung befindlicher Ausbauplanungen auf der Genehmigungsebene zu betrachten sein. Die Einteilung der öffentlichen Straßen ist nicht Gegenstand der Angebotsplanung des Bebauungsplans.



Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)²⁶ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Berücksichtigung der Ziele

Mit einer kompakten Anordnung einer weiterführenden Schule wird dem flächensparenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden Rechnung getragen. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf einer landwirtschaftlichen Stilllegungsfläche ermöglicht die dauerhafte Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf einer ehemals intensiv bewirtschafteten Fläche.

Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung der Ziele

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

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die, aufgrund der Planung, zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Insofern werden die Ziele und Vorgaben des Immissionsschutzrechts berücksichtigt.

²⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist)

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden für das im Siedlungszusammenhang liegende Plangebiet in Schöneiche wenige Angaben gemacht. Für das Schutzgut Wasser wird darauf hingewiesen, dass für einen Teilbereich des Gemeindegebietes die Allgemeinen Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Deckschichten gelten.

Landschaftsplan

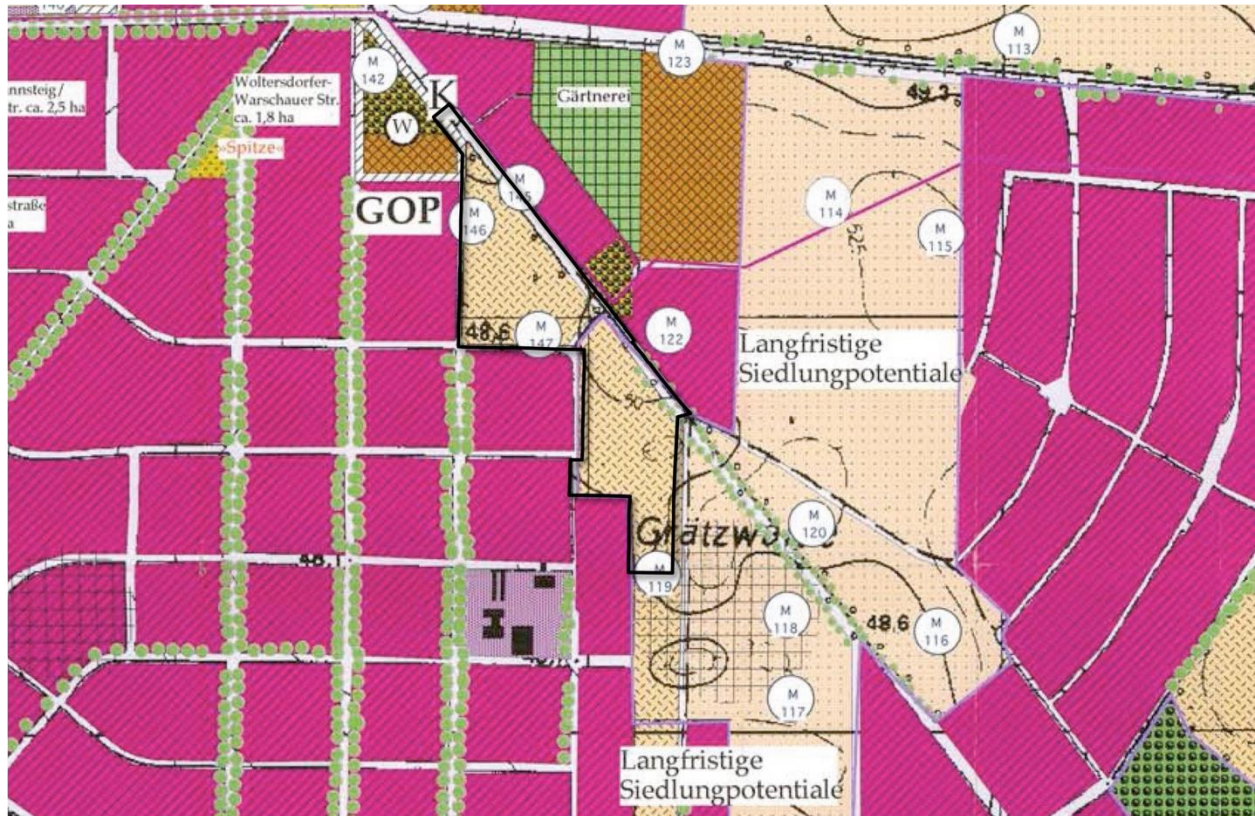


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Stand: 25.03.1998 (Entwurf) | Geltungsbereich schwarz dargestellt | o. M.

Für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin liegt ein Landschaftsplan (Entwurf 1998) vor, der eine „mehrjährige Brache/Stilllegungsfläche“ (beige, mit 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.“²⁷

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

²⁷ Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, S. 29

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.

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

Berücksichtigung der Ziele

Eine Fortführung bzw. Entwicklung der im Landschaftsplan dargestellten Nutzung „mehrfache Brache“ als Stilllegungsfläche wird mit der vorliegenden Planung nicht verfolgt, dahingehend weicht die Darstellung des Landschaftsplanes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, der vorrangig eine Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt. Jedoch weist der Landschaftsplan das Plangebiet als langfristiges Siedlungspotenzial aus, das mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Anspruch genommen werden soll. Da der Landschaftsplan vor ca. 25 Jahren erstellt wurde, ist die Inanspruchnahme dieses „langfristigen Siedlungspotenziales“ gerechtfertigt. Zusätzlich kann aufgrund der, im gegenständlichen Verfahren durchgeführten, fachliche Abhandlung der Auswirkungen auf sämtliche biotischen und abiotischen Schutzgüter, der Abarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie einer Biotoptypenkartierung, auf eine Überarbeitung des Landschaftsplanes, trotz der Abweichung verzichtet werden.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche bzw. einer Fläche für Spiel und Sport wird den Empfehlungen zur Maßnahme M 147 des Landschaftsplanes gefolgt. 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. Bezüglich des aktenkundigen Bodendenkmals wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung gemäß der EG-Umgebungslärmrichtlinie hat die Vermeidung bzw. zumindest die Minderung von Lärmproblemen zum Ziel.

Die Gesamtlärbetrachtung unter Einschluss der Eisenbahn und S-Bahn, der Straßenbahn, der Autobahn A 10 und der B 1 und des Hauptstraßennetzes der Gemeinde zeigt praktisch im gesamten Siedlungsgebiet einen hohen Grundlärmpegel im Bereich von 45 bis 50 dB(A). Dadurch weisen auch kleine Nebenstraßen im straßenzugewandten Teil der Grundstücke und gelegentlich auch an Fassaden von nahe an der Straße errichteten Häusern Pegel von LDEN > 50 dB(A) auf.

Der Betrachtungsumfang auf die gesamte Gemeinde und auf das Hauptverkehrsnetz lässt keine konkreten Schlussfolgerungen auf das Plangebiet zu. Daher wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung für die geplanten Nutzungen erstellt – diese Ergebnisse fließen direkt in die Planung ein.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6.2.1 Schutzgut Tiere

Da im Vorhabengebiet (Bebauungsplangebiet) keine naturnahen Gewässer vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen



werden. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)
- Alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- Alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Amphibienarten (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben die Fledermäuse, Vögel, Reptilien und xylobionte Käfer.

Fledermäuse

Die relativ vielen, alten Bäume entlang der Woltersdorfer Straße bieten ein großes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Es erfolgte eine Absuche und Kartierung der Höhlenbäume entlang der Woltersdorfer Straße und im gesamten Plangebiet, aber keine gezielte Erfassung von Fledermäusen. Die Bäume mit Quartierpotenzial (Baumhöhlen, Risse, Spalten) sind in Tabelle 2 aufgeführt.

In der nachfolgenden Tabelle 1 werden die im Untersuchungsraum des Artenschutzgutachtens potenziell vorkommenden Säugetierarten des Anhang IV der FFH-RL aufgeführt.

Folgende Bäume gemäß Baumkataster der Gemeinde Schöneiche haben Quartierpotenzial:

4255, 4261, 4436, 4268, 4273, 4274, 4275 und 4444 (Darstellung vgl. Artenschutzfachbeitrag).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Vorkommen im UR	EHZ KBR* Brandenburg
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	3	pot. Vorkommen	FV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	pot. Vorkommen	U1
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	-	2	pot. Vorkommen	U1
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>		2	pot. Vorkommen	U1
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	1	pot. Vorkommen	U1
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	-	-	pot. Vorkommen	unbekannt
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	3	pot. Vorkommen	U1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	V	pot. Vorkommen	FV
Gefährdungskategorien der Roten Listen: * Erhaltungszustand kontinentale biogeogr. Region 1 = vom Aussterben bedroht FV = günstig 2 = stark gefährdet U1 = ungünstig - unzureichend 3 = gefährdet U2 = ungünstig - schlecht 4 = potenziell gefährdet V = Art der Vorwarnliste G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes					

Tabelle 1: Gefährdung und Erhaltungszustand der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Säugetierarten

Reptilien

Für die Gruppe der Eidechsen erfolgte eine Potenzialanalyse. Ausreichende Habitatstrukturen bestehen auf der nördlichen Grünlandbrache im Kontaktbereich zu den umliegenden Baum- und Strauchbeständen. Allerdings fehlen offene Bodenstellen (Rohboden) für die Ablage und Entwicklung von Eiern. Bei gezieltem Nachsuchen an zwei Terminen im Mai 2021 konnten keine Eidechsen festgestellt werden. Die Fläche liegt außerdem am Siedlungsgebiet, was einen hohen Prädatorendruck an Haustieren (Katzen, Hunde) bedingt.

Xylobionte Käfer

Für die holzbewohnenden Käferarten erfolgte 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.

Europäische Vogelarten

Für die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsraum erfolgte eine Kartierung über vier Begehungstermine von Ende April bis Mitte Juni 2021 (26.04., 10.05., 20.05., 14.06.). Zusätzlich wurde der Hinweis von Anwohnern auf ein Vorkommen des Waldkauzes aufgenommen.

Im Plangebiet wurden 14 Vogelarten festgestellt, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch reproduziert haben. Angrenzend im Umfeld der Siedlungen und offenen Ackerflächen wurden 6 weitere Arten erfasst.

Spezifische Arten der offenen Gras- und Staudenfluren sowie der Ackerflächen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Es brüten keine Feldlerchen auf der Vorhabensfläche. Die nächstgelegenen Reviere befinden sich auf den östlich gelegenen, großräumigen Ackerflächen.

Die Vögel des Plangebiets sind ausschließlich gehölzbewohnende Brutvögel der Hecken, Baumreihen und kleinen Gehölzinseln. Die höchste Brutvogeldichte wies erwartungsgemäß die mehrschichtige Hecke mit Sträuchern und Großbäumen entlang der Woltersdorfer Straße auf. Hier wurde auch ein Brutpaar des Stars nachgewiesen und der rufende Waldkauz, der von den Anwohnern angezeigt wurde. Mit der Aufnahme der Erweiterungsflächen in den Bebauungsplan zum September 2023 ergeben sich keine neuen Konflikte im Hinblick auf die Avifauna, da mit keinen weiteren neuen Arten im Plangebiet zu rechnen ist.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen

Im September 2021 wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt (vgl. Anlage 7), die im Jahr 2023 um die Erweiterungsflächen nach Norden und Süden ergänzt wurde.

Die nördliche Brachfläche (Stilllegungsfläche) wird mindestens einmal pro Jahr gemäht, sodass nur ein spärlicher Gehölzaufwuchs von Robinie zu verzeichnen ist. An drei Stellen dominiert die Große Brennnessel in Reinbeständen. Die im Süden des Plangebiets gelegene Ackerbrache wurde bis 2014 noch bewirtschaftet (vgl. historische Luftbilder im Geoportal der Gemeinde Schöneiche bei Berlin). Bei beiden Begehungen (2021 sowie 2023) waren keine älteren, mehrjährigen Gras- und Staudenfluren vorhanden, vielmehr war die Pflanzendecke lückig und durch eine intensive Bearbeitung gekennzeichnet. Insofern wird diese Fläche weiterhin als Intensivacker angesprochen.

Gesetzlich geschützte Biotope 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 Brennnessel oder Goldrute).



Das Plangebiet ist straßenbegleitend von Bäumen gerahmt: am westlichen Gebietsrand handelt es sich um eine mittelalte, sehr dicht stehende Kastanienreihe entlang der Prager Straße. An der nördlichen Gebietsgrenze entlang der Woltersdorfer Straße haben sich auf der Südseite mehrschichtige Gehölzstreifen entwickelt. Diese werden stellenweise durch Robinien(-aufwuchs) dominiert. Auffallend sind etliche alte Eichen und Ahorne mit Stammumfängen von über 3 m, die gemeinsam mit vereinzelt stehenden alten Eichen auf der Nordseite der Woltersdorfer Straße, die Reste einer überkommenen Eichenallee darstellen. Der Baumbestand nördlich der Woltersdorfer Straße ist bis zur Beeskower Straße in die Vorgartenzone der Siedlungshäuser integriert. Südlich der Beeskower Straße (hier ist die Woltersdorfer Straße nicht ausgebaut) bilden die Altbäume zusammen mit Aufwuchs aus Robinien und Ahornen auch auf der Nordseite einen dichten Gehölzgürtel. Aufgrund der Mehrschichtigkeit werden diese Gehölzgürtel als überschirmte Hecke mit Überhängen in der Biotypenkartierung verschlüsselt.

Die beidseitig der Woltersdorfer Straße linear angepflanzten Bäume stehen gemäß Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über den Schutz von ein- und mehrreihigen baumbestandenen Straßen im Innenbereich der Gemeinde Schöneiche (Straßenbaumschutzsatzung). Die teils mächtigen alten Eichen als überkommene Elemente einer alten Eichenallee stellen den wertprägenden Baumbestand im Plangebiet dar.

An der südlichen Plangebietsgrenze trennt eine Reihe aus Fichten mit anschließender Gruppe aus Ahornen, Fichten und einer Linde die Wohnbebauung von der Ackerbrache.

Für die Bestandsbäume liegt ein Baumplan mit Baumliste vor (vgl. Anlage 9).

Der Altbaubestand beidseitig der Woltersdorfer Straße stellt den wertbestimmenden Bestand im Plangebiet dar und umfasst alte Bäume mit Höhlen und Rissen in den Stämmen, die sowohl von Brutvögeln als auch von Fledermäusen als Quartiere, Wochenstuben und Brutplätze genutzt werden können.

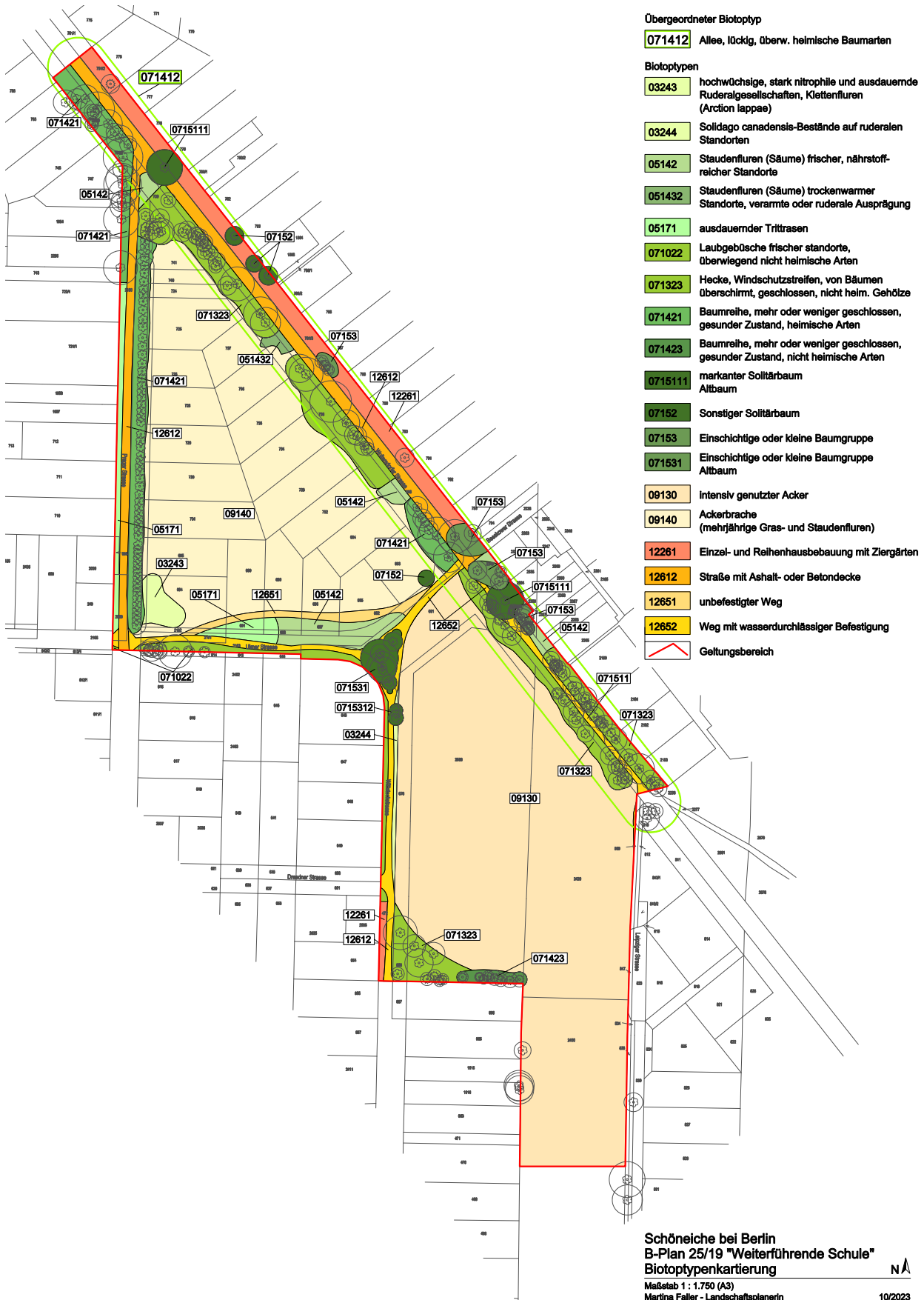


Abb.: Biotypenkartierung (Anlage 7) | o. M.

6.2.3 Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im nördlichen und südlichen Untersuchungsgebiet ist durchschnittlich. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen. Insgesamt ist die biologische Vielfalt unter anderem anthropogenen Ursprungs und vor diesem Hintergrund zu betrachten und zu interpretieren.

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) im Untersuchungsgebiet wären die Wälder der grundwasserfernen Hochflächen und Erhebungen.

6.2.4 Schutzgut Fläche

Die Offenlandflächen des Bebauungsplangebiets wurde ursprünglich als Intensivacker genutzt. Insofern handelt es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine anthropogen vorbelastete Fläche, jedoch ohne relevanten Anteil an bereits versiegelten Flächen. Mit der Inanspruchnahme der brachgefallenen Grundstücke erfolgt eine Umwidmung von Flächen, die ein Potenzial für die abiotischen und biotischen Schutzgüter aufweisen, so dass ein sparsamer Umgang geboten ist.

Gleiches gilt für die bereits vorhandene Erschließung, welche aufgrund der geringen Frequentierung bislang nur gering ausgebaut ist. Für den nördlichen Teil der Woltersdorfer Straße ist ein Ausbau vorgesehen. Auch für die weiteren Verkehrsflächen werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, so dass ein zukünftiger Ausbau auf Grundlage der Planungen des Bebauungsplans möglich wird.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen 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.



6.2.5 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

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

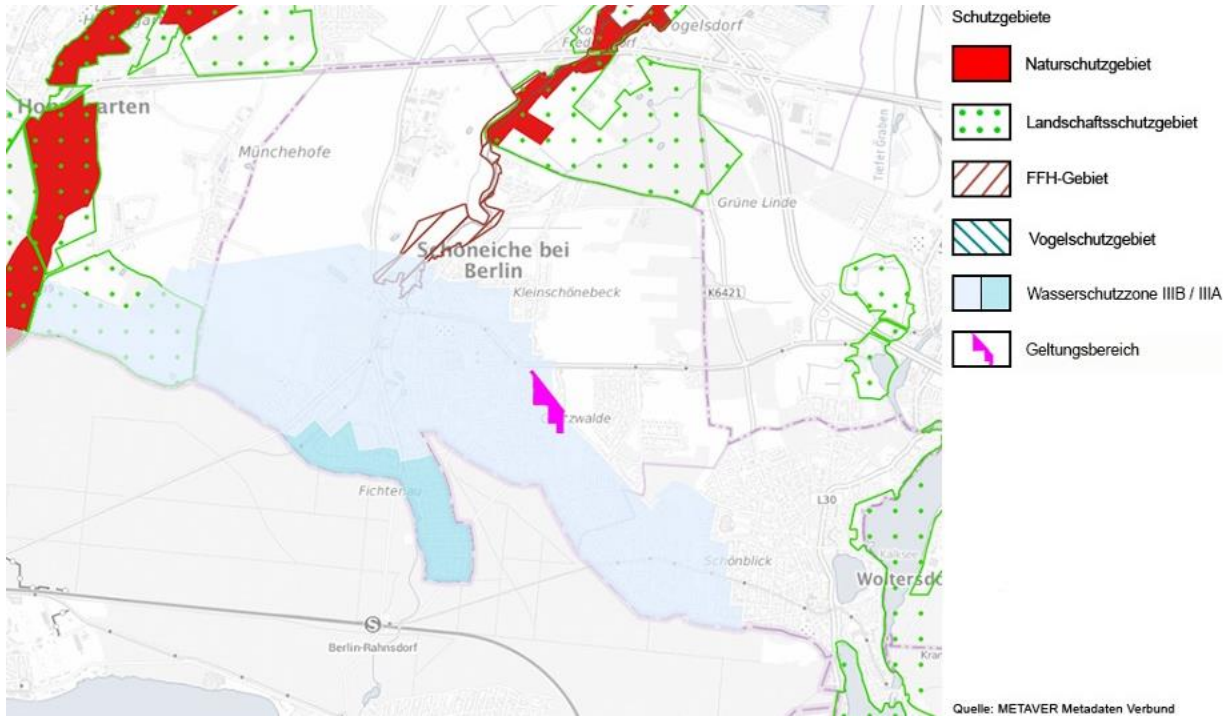


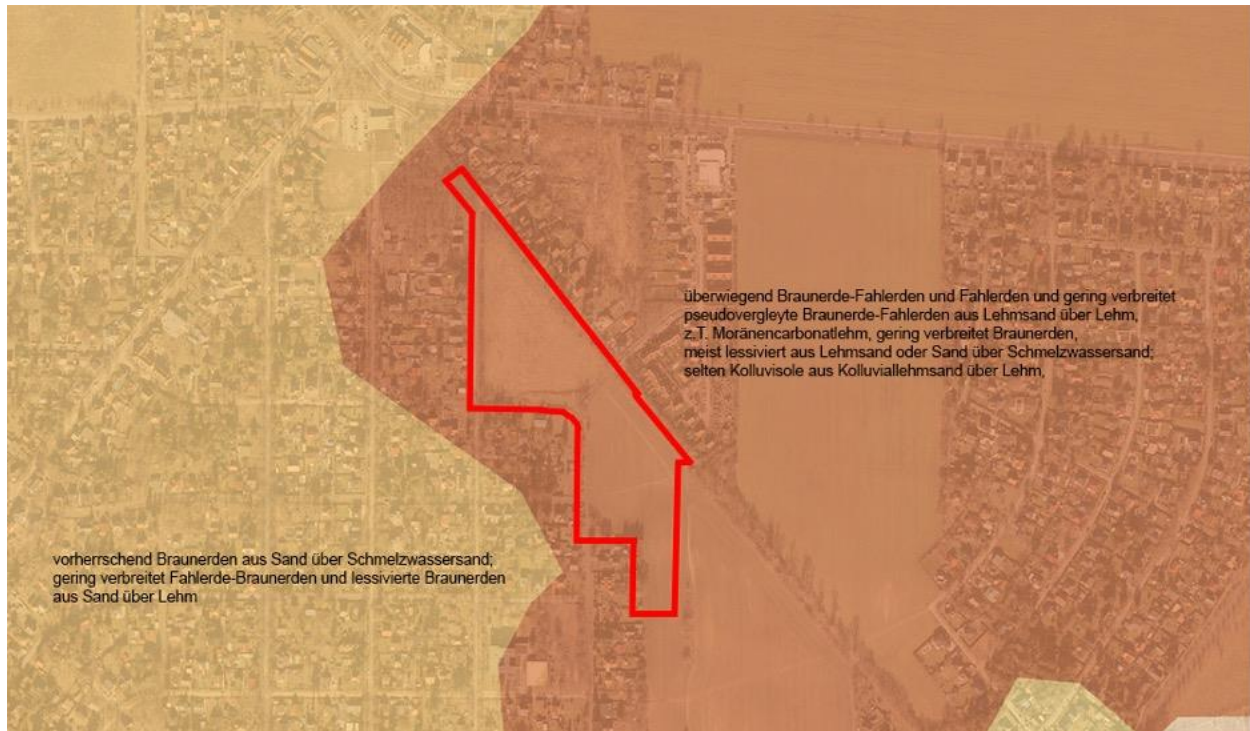
Abbildung 11: Ausschnitt der Karte der Metadaten mit dem Themenfeld Schutzgebiete

6.2.6 Schutzgut Boden

Als Boden entwickelten sich auf der Barnimplatte bevorzugt Braunerden, die Merkmale der Podsolierung zeigen. Die Bodenübersichtskarte des Informationssystems LUIS BB zeigt vorherrschend Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand für das Plangebiet.

Laut hydrogeologischer Grundkarte besteht im Plangebiet kein Grund- oder Stauwassereinfluss. Durch die Vornutzung ist das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die keinen vollständig natürlichen Bodenaufbau aufweist. Vielmehr ist das Gebiet anthropogen überformt. Bei Planungsentscheidungen gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Störungen des Bodenkörpers durch die landwirtschaftliche Nutzung im oberen Bodenhorizont keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Vielmehr ist der Boden als anthropogen überformt anzusprechen. Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.



Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion

Die Böden bilden im Naturhaushalt ein natürliches Reinigungssystem, das eingetragene Schadstoffe aufnehmen, binden und teilweise aus dem Stoffhaushalt entfernen kann (vgl. MARKS et al. 1989). Dieses kann mechanisch erfolgen, wobei der Boden als Filter wirkt (Filterfunktion). Mit seiner Fähigkeit als Puffer ist der Boden in der Lage, Schadstoffe, aber auch Nährstoffe, in gelöster oder gasförmiger Form durch Adsorption an Austausch zu binden und damit weitgehend zu immobilisieren (Pufferfunktion). Die mikrobielle Aktivität des Bodens ist für die Transformatorfunktion von Bedeutung. Durch sie können vor allem organische Stoffe in andere Aggregatzustände oder andere chemische Zusammensetzungen überführt werden. Inwieweit ein Boden diese Funktionen erfüllen kann, hängt u.a. von der Bodenart, seinem Gefüge und vorhandenen Vorbelastungen ab.

Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der vorherrschenden sandig-lehmigen Substrate mit mittel bewertet.

Erosionswiderstandsfunktion

Der Widerstand des Bodens gegenüber der Erosion durch Wind oder Wasser wird als Erosionswiderstandsfunktion bezeichnet. Diese bezeichnet die Möglichkeit des Bodens, dem Abtrag durch Wind und Wasser über das natürliche Maß hinaus entgegenzuwirken. Ob bzw. in welcher Größenordnung ein Boden anfällig ist gegenüber einem Abtrag durch Wind oder Wasser, hängt u.a. auch von der Bodenart, dem anstehenden Bewuchs sowie der Hangneigung und der Bodenfeuchte ab (Erosionswiderstandsfunktion).

Die Anfälligkeit gegen Wassererosion im Plangebiet wird aufgrund der fehlenden Hangneigung und der vollständigen Bedeckung mit Vegetation als gering bis sehr gering bewertet. Hinsichtlich der Winderosion besteht aufgrund der aktuellen Nutzung als ackerbauliche Stilllegungsfläche ebenfalls eine geringe Anfälligkeit.

6.2.7 Schutzgut Wasser

Wasser ist an allen ökologischen Prozessen beteiligt. Es ist innerhalb der Ökosphäre in ständiger Bewegung und ist elementarer Bestandteil im Landschaftshaushalt. Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet getrennt zwischen Grundwasser und Oberflächengewässern beschrieben.

Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Für das Oberflächenwasser erfolgt die Bewertung nach der Abflussregulationsfunktion. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.



Abb.: Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzgebietszone IIIB

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Berlin Friedrichshagen, jedoch außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten.

Die Grundwasserschutzfunktion ist als räumlich differenzierte Fähigkeit des Landschaftshaushaltes zu verstehen, das Grundwasser gegen Verunreinigung zu schützen oder die Wirkung von Verunreinigungen zu schwächen. Die Grundwasserschutzfunktion steht daher in kausalem Zusammenhang mit der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion von Boden und Untergrund. (vgl. MARKS et al. 1989). Als Messgrößen kommen der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und die Grundwasserneubildungsrate in Frage.

Auf der Karte der oberflächennahen Grundwasserleiterkomplexe wird das Plangebiet in den unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1 (GWLK 1) und an der Oberfläche anstehenden Grundwasserleiter mit hohem Sandanteil eingestuft. Demnach befinden sich weitgehend Geschiebemergel auf einem Grundwassergeringleiter. Das Grundwasser dieses oberen Grundwasserleiters ist damit wenig geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Grundwasserschutzfunktion wird daher als gering bewertet.

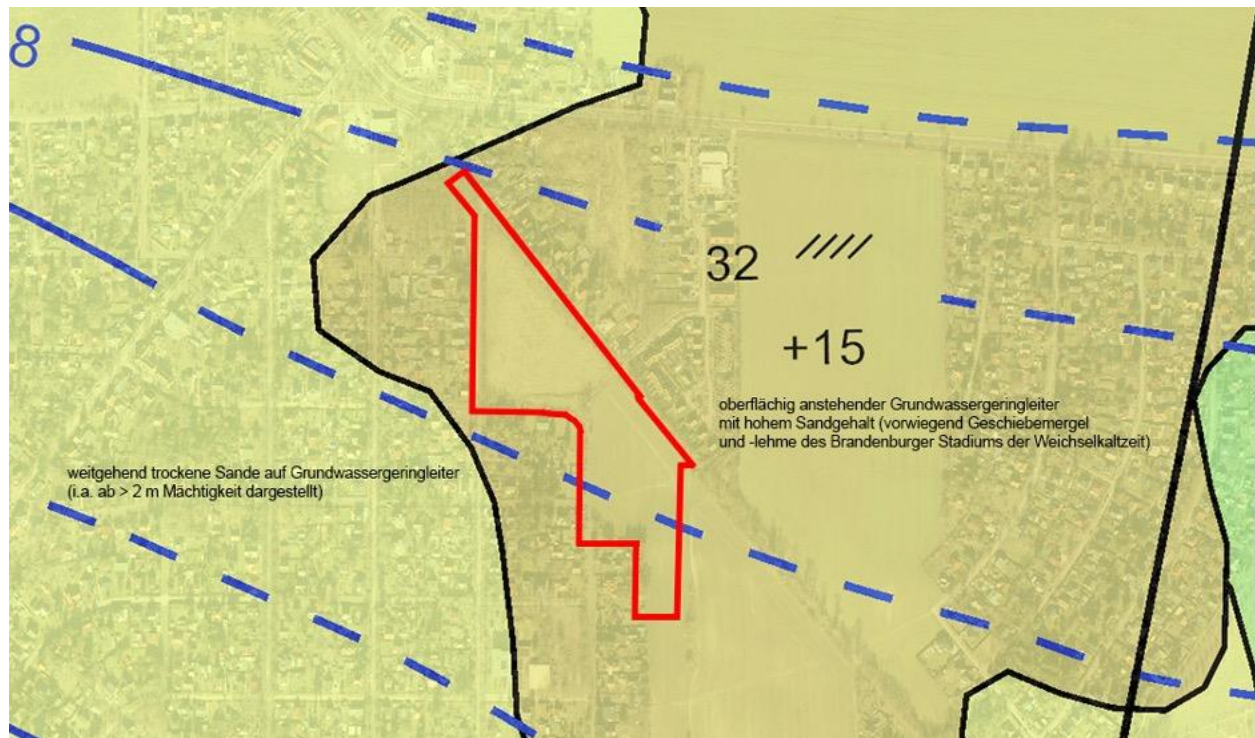


Abb.: Lage des Plangebietes mit oberflächlich anstehendem Grundwasssergeringleiter mit hohem Sandanteil (Quelle: LBGR Brandenburg)

6.2.8 Schutzgut Klima/Luft

Laut Wetterstation Rüdersdorf bei Berlin ist das Klima in Schöneiche bei Berlin gemäßigt, aber warm. Es wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,1 Grad Celsius erreicht. Die jährliche mittlere Niederschlagsmenge im Planungsgebiet liegt bei etwa 546 mm.

Die Hauptwindrichtung ist Westen. Vereinzelt weht der Wind auch aus östlicher Richtung.

Monat	Jan 01	Feb 02	Mär 03	Apr 04	Mai 05	Jun 06	Jul 07	Aug 08	Sep 09	Okt 10	Nov 11	Dez 12	Jahr 1-12
Hauptwindrichtung	↙	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↘	↘	↙	↙	↙	↘

Abb.: Hauptwindrichtungen

Zur Bewertung des Schutzgutes Klima werden die Klimameliorations- und bioklimatische Funktion sowie die Luftregenerationsfunktion herangezogen.

Klimameliorationsfunktion/ bioklimatische Funktion

Maßgebliche Parameter für die Ermittlung der Klimameliorations- / bioklimatischen Funktion ist die Kaltluftproduktivität eines Raumes in Verbindung mit den Angaben zur Länge des Abflusshanges und der Rauigkeit der Talsohle. Je länger der Hang, desto tiefer kann die Kaltluft in einen hygienisch belasteten Bereich eindringen und je weniger rau die Sohle, desto geringer ist der Widerstand der abfließenden Kaltluft, was ebenfalls ein tiefes Eindringen in den vorbelasteten Raum begünstigt. Die Kaltluftproduktivität ist ihrerseits von den Parametern Größe des Kaltluftentstehungsgebietes, Anteil an Wiesen und Ackerflächen, mittlere Hangneigung und mittleres Hangquerprofil abhängig.

Das Plangebiet zählt zum Freilandklimatop, d. h. es hat nur niedrigen Bewuchs aufzuweisen. Diese haben eine erhebliche Bedeutung für die Kaltluftproduktion, da hier eine hohe Spanne zwischen Tages-

und Nachttemperaturen vorherrscht. Aufgrund der Flächengröße sowie der Topografie wird dem Plangebiet, Standort bedingt, eine mittlere bioklimatische Bedeutung im Gemeindegebiet zugeschrieben.

Luftregenerationsfunktion

Entscheidendes Kriterium zur Bewertung der Luftregenerationsfunktion ist das Vorhandensein von Waldstrukturen oder ähnlichen flächigen Gehölzstrukturen. Pflanzen können über ihre Blattoberflächen Luftschadstoffe ausfiltern. Dabei gilt: umso größer die Blattoberfläche, desto größere Schadstoffmengen können aufgenommen werden. Besonders wirksam sind Nadel-, Laub- und Mischwaldstrukturen mit einer guten Schichtung und einer starken Deckung.

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.

6.2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch die offenen Brachflächen mit dem umgebenden linearen Baumbestand. Es bestehen keine weiteren Grünzäsuren im Plangebiet. Die Fläche liegt „inselartig“ zwischen den Wohngebieten.

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach den folgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Eigenart des Plangebietes drückt sich zum einen durch die Insellage der großen stillgelegten landwirtschaftlichen Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs und zum anderen durch die umgebenden Baumreihen aus. Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen ist aufgrund der prägenden Baumreihen im Plangebiet hoch.

Da das Plangebiet vollständig mit Vegetation ausgestattet ist und nur einer extensiven Nutzung unterliegt, vermittelt es den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit. Der Blick in die umgebenden Wohngebiete ist stellenweise möglich. Das Plangebiet ist nicht umzäunt und zugänglich und wird für die Freizeit z. B. Hunderauslauf genutzt. Die Wegebeziehungen über die Anliegerstraßen werden durch, die Brachen querende, Trampelpfade ergänzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet selbst für die Erholung jedoch nur bedingt geeignet ist. Die vorhandenen linearen Baumbestände stellen ein empfindliches, und für das Plangebiet und seine Umgebung prägende Landschaftselemente dar.

6.2.10 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

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

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die, aufgrund der Planung, zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt (vgl. Anlage 5).



Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht erschlossen bzw. wenig attraktiv. Die Brachen werden sporadisch zum Hundeauslauf genutzt und übernehmen aktuell keine Funktion einer Naherholungsfläche. Einmal jährlich stand sie für einen Zirkus als Standplatz zur Verfügung.

6.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen ist zu rechnen. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal dargestellt (vgl. 3.3). Dieses aktunkundige Bodendenkmal 91156 „Siedlung Steinzeit“ ist von der Planung betroffen.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

6.2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist vom Status Quo von einer Stilllegungs- und einer Landwirtschaftsfläche auszugehen, wobei sich die Nutzungsintensität (zurzeit „Greening“-Fläche) verändern könnte. Eine Wiederaufnahme der Stilllegungsfläche von landwirtschaftlicher Intensivnutzung z. B. als Acker wäre jederzeit möglich.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wird die Ausbauplanung zur Woltersdorfer Straße umgesetzt. Auch für die übrigen Straßen im Plangebiet können Ausbauplanungen vorgelegt und umgesetzt werden.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. An dieser Stelle werden lediglich die Wirkfaktoren kurz beschrieben, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der ausgewählten entscheidungsrelevanten Arten verursachen können. Wesentliche projektspezifische Wirkungen werden benannt. Dabei wird unterschieden zwischen anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen. Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren können bei der, durch den Bebauungsplan vorbereitenden, Umsetzung der Baumaßnahmen prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme
- Veränderung der Habitatstruktur
- Visuelle Wirkungen
- Lärmimmissionen
- Trennwirkung

Fledermäuse

Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (vor allem noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche grundsätzlich vermieden werden. Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen mit Quartierpotenzial erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Diese Untersuchung ist auch bei einer Fällung in den Wintermonaten durchzuführen, da sich in großen Höhlenbäumen auch Winterquartiere befinden können. Gegebenenfalls sind bei einem Vorkommen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen. Die Anbringung der Kästen ist mit einem Fledermaussachverständigen und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine baubedingte erhebliche Störung von Tieren während der Aktivitäts-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase ist durch eine Fäll- und Schnittbeschränkung von Bäumen außerhalb der Aktivitätszeit



(Anfang April bis Ende September) auszuschließen. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen sind nicht zu erwarten.

Reptilien

Da auf der Vorhabenfläche keine geschützten Reptilien (weder Zauneidechse noch Schlingnatter) nachgewiesen werden konnten, können sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Xylobionte Käfer

Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Käferarten (vor allem der Larval- und Puppenstadien) durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche grundsätzlich vermieden werden. Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen mit Brutpotenzial erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf xylobionte Käfer erforderlich. Gegebenenfalls sind bei einem Vorkommen Vermeidungsmaßnahmen, wie das Umsetzen der Stämme, durchzuführen.

Erhebliche bau- und/oder betriebsbedingte Störung von Tieren sind auszuschließen.

Durch Baumfällungen alter Bäume mit potenziellen Vorkommen von holzbewohnenden Käfern kann es zu Lebensraumverlusten kommen. Nach Möglichkeit sollte der alte Baumbestand entlang der Woltersdorfer Straße erhalten bleiben. Sollten doch Baumfällungen von potenziellen Brutbäumen erfolgen, ist dieser Verlust zu mindern. Bei einer Beeinträchtigung von vorhandenen Vorkommen der sensiblen, holzbewohnenden Käferarten ist bezüglich der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zwingend ein Sachverständiger und die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Europäische Brutvögel

Tötungen oder erhebliche Störung durch Lärm und visuelle Wirkungen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Individuen der oben aufgeführten Arten (vor allem Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sind zu erwarten, wenn eine Bautätigkeit mit Eingriffen in den Lebensraum wie Gehölzfällungen oder eine Baufeldfreimachung zur Brutzeit stattfindet.

Um diese potenziellen Störungen und Tötungen zu vermeiden ist eine Bauzeitenregelung festzuschreiben. Bautätigkeiten, insbesondere Baumfällungen und eine Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Alternativ können Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden, wenn in diese Zeit hineingebaut wird und ein ununterbrochener Bauablauf mit einer ökologischen Baubegleitung gewährleistet ist. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Umsetzungen der Baumaßnahmen (insbesondere dem Straßenbau), die der Bebauungsplan vorbereitet, kann es zu Fällungen von Höhlenbäumen entlang der Woltersdorfer Straße kommen. Dadurch können auch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gefährdeten oder besonders geschützten Vogelarten wie dem Star oder Waldkauz zerstört werden. Diese Niststätten sind vor einer Fällung durch Ersatzquartiere auszugleichen (CEF-Maßnahmen). Dazu sind entsprechende Nistkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld anzubringen. Für die Zerstörung einer Niststätte für Star oder Waldkauz sind jeweils 3 Ersatzquartiere anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

Aufgrund der Häufigkeit und weiten Verbreitung der vorkommenden Arten, abgesehen vom Star und Waldkauz, kann nicht von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der aufgeführten Arten ausgegangen werden.



Zusammenfassend ist zu prognostizieren, dass die Umnutzung der Landwirtschaftsflächen (Stilllegungsfläche, Ackerfläche) mit keinen Auswirkungen auf die Fauna verbunden sind, die zu Verstößen gegen den § 44 BNatSchG führen. Mögliche Verstöße, die im Rahmen von erforderlichen Baumfällungen entstehen können, sind durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung zu begegnen.

6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Beeinträchtigungen der Flora sind im Wesentlichen auf den Verlust der Stilllegungsfläche mit mehrjährigen ruderalen Gras- und Staudenfluren zurückzuführen. Baubedingt geht ein erheblicher Verlust von Lebensraum für Pflanzen durch den vollständigen Verlust der Stilllegungsfläche und Ackerfläche einher. Auf ca. 15.957 m² der Gemeinbedarfsfläche tritt anlagebedingt Versiegelung in Form von Bebauung oder Nebenanlagen sowie gedeckten Sportflächen anstelle von ruderalen Gras- und Staudenfluren bzw. Ackerfrüchten. Auf der übrigen Fläche werden gestaltete hochwertige Grünflächen mit Hecken- und Baumpflanzungen entstehen. Auf der privaten Grünfläche wird eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche angelegt, innerhalb der Öffentlichen Grünfläche soll neben gestalteter Parkanlage mit Spielplatz eine Fläche für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft entstehen. Diese wird unter dem Aspekt der Entwicklung von Natur und Landschaft als größere zusammenhängende Gehölzfläche gestaltet und soll vor allem dem Erhalt und der Entwicklung des Ortsklimas sowie als Lebensraum für die Avifauna dienen.

Baumfällungen werden im Rahmen des Ausbaus der Straßen erwartet. Da für die Woltersdorfer Straße bereits eine Ausbauplanung parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird, werden die Eingriffe in die geschützten Baumbestände sowie deren Ausgleich (Ersatzpflanzungen) auf die konkretere Ebene der Baugenehmigungsebene abgeschichtet.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht zu erwarten, da durch die geplanten Nutzungen (Schule, Sport, private und öffentliche Grünfläche) keine für die Flora relevanten Immissionen aus dem Betrieb entstehen.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden durch Sukzession und extensive Pflege entstandene Lebensräume von Tieren und Pflanzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bau- und anlagebedingt verloren gehen. Diese sind aufgrund der zunehmenden Verdichtung in der Gemeinde weniger häufig anzutreffen. Zukünftig werden allerdings andere Lebensraumstrukturen in der privaten und öffentlichen Grünfläche entstehen: mit den Gehölzpflanzungen heimischer und Standort gerechter Arten (Ausgleichspflanzung) werden bislang nicht vorkommende Vegetationsstrukturen entwickelt, die der biologischen Vielfalt (insbesondere der Avifauna) Rechnung tragen. Da die Gehölzpflanzungen großflächig vorgesehen sind, werden sich Zwischenräume und Pufferstreifen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren entwickeln. Die private Grünfläche soll als extensive Wiese („Blühwiese“) entwickelt werden, welche der Stilllegungsfläche vergleichbare Vegetationsstrukturen erwarten lässt. Zusätzlich können mit der anteiligen Dachbegrünung auf den künftigen Gebäuden Ersatzlebensräume entstehen.

Mit der Umsetzung der Planung können betriebsbedingten Auswirkungen z. B. durch Beleuchtung im öffentlichen Straßenland hervorgehen, die die biologische Vielfalt beeinflussen. Hierzu sollten auf der Genehmigungsebene z. B. Regelungen für Insekten freundliche Beleuchtung erwirkt werden.

Die Umsetzung der Planungsziele wird voraussichtlich dennoch 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.



6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung der Planungen geht ein Flächenzuwachs an Siedlungsflächen einher bzw. es geht Landschaftsraum verloren.

Die Planungen des Bebauungsplans 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ sieht folgende Überbauung und Flächennutzung vor:

Planung	Fläche in m ²	Anteil in %
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule, Sporthalle“	19.900	100
GRZ 0,4	7.960	40
zulässige Überschreitung bis 0,8	7.960	40
unversiegelt	3.980	20
Freispielfläche	3.920	100
unversiegelt	3.920	100
Private Grünfläche	3.490	100
extensive Blütenwiese	3.490	100
Öffentliche Grünflächen	16.370	100
Parkanlage / Spielplatz	5.620	35
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	9.880	60
Abstandsgrün	870	5
Verkehrsflächen	17.170	100
öffentlich	15.850	92
besondere Zweckbestimmung „Schulvorplatz“	1.320	8
Flächen für Ver- und Entsorgung	400	100
Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“	400	100
Gesamtfläche	61.250	100

Bau- und abrissbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da kein Abriss vorbereitet wird und baubedingt voraussichtlich keine Flächen über die des Geltungsbereichs selbst (z. B. durch Lagerflächen außerhalb des Geltungsbereichs) beansprucht werden.

Anlagebedingt sind für das Schutzgut Fläche erhebliche Auswirkungen zu erwarten, da es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, die einer Siedlungsnutzung zugeführt werden und damit für Natur und Umwelt weitestgehend verloren gehen.

Unter dem Aspekt der innerörtlichen Nachverdichtung ist die Neuversiegelung für die Errichtung einer weiterführenden Schule und Sportflächen sowie einer öffentlichen Grünanlage zu akzeptieren und der Außenentwicklung an anderen (empfindlicheren) Standorten im Gemeindegebiet vorzuziehen.

Für das Schutzgut Fläche sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet wird.



6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da kein Gebäudeabriss vorbereitet wird und der Straßenumbau an der Woltersdorfer Straße keine erheblichen Abrissmaßnahmen erwarten lassen. Jedoch sind baubedingte Auswirkungen zu erwarten, da durch die Umnutzung temporär auch in Bodenfunktionen künftiger Grünflächen eingegriffen wird. So ist zu erwarten, dass während der Bauzeit der weiterführenden Schule die private Grünfläche als Lager- bzw. Logistikfläche genutzt wird und ggf. darüber hinaus auch Bereiche in der künftigen öffentlichen Grünfläche baubedingt in Anspruch genommen werden.

Die geplante Bebauung führt anlagebedingt zu einer nicht unerheblichen Neuversiegelung von rund 23.800 m². Dabei werden auch die durch Extensivierung wieder regenerierter Bodenfunktionen auf der nördlichen Teilfläche im Bereich der Freizeitspielfläche beeinträchtigt. Durch die geplante GRZ von 0,4 zuzüglich zulässiger Überschreitung auf bis zu 80 % wird der Versiegelungsgrad der Flächen jedoch auf ein, für Schulstandorte übliches Maß, beschränkt und gleichzeitig dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden Rechnung getragen.

Für die frühzeitige Beteiligung wurden drei unterschiedliche Erschließungs- und Nutzungsschemata entwickelt. Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind diese Varianten unter Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange zu einer Vorzugslösung weiterentwickelt worden, die die Grundlagen für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bildet.

Der Verlust des Bodens durch Bodenversiegelungen stellt eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar und wird auf ein unbedingt erforderliches Minimum begrenzt. Die GRZ-Werte wurden aus der o. g. Vorzugsvariante entwickelt und lassen nur einen geringen Anteil an weiterer Versiegelung im Sinne eines Entwicklungsspielraumes zu.

Die Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes zusätzlich durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Diese sind besonders die, durch Pflanzpflichten vorgeschriebene, Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken. So ist für die Freispielfläche eine Rasenfläche vorgesehen. Ein Eintrag von Mikroplastik in den Boden, in der unmittelbaren Umgebung der Freispielfläche während des Spielbetriebs, ist im Gegensatz zu einem Kunstrasenplatz nicht zu erwarten.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II/01, [Nr. 04], S. 46) geändert durch Artikel 134 Absatz 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 50). Die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone (offene Mulden) zulässig.

Mittels mehreren Bodengutachten sowie fachlicher Empfehlungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. Anlagen 10 – 12) wird nachgewiesen, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort gehalten und zur Versickerung gebracht werden kann.

Abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sind wassergefährdende Kontaminationen während der Bauphase (z. B. durch den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen) zu vermeiden. Mit der Festsetzung von einer anlagebedingten maximalen Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche, der Rückhaltung von Niederschlagswasser durch eine anteilige Dachbegrünung sowie der Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann dieses vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt werden. Als weiterhin positiv wirkend werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls über vegetationsgedeckte Versickerungsmulden in Kombination mit Rigolen und naturnahen Anlagen der Vorflut in Form von Versickerungsbecken, der belebten Bodenzone und damit dem Grundwasser zugeleitet werden.

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 und Versickerungsbecken zählen zu technischen Anlagen, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben, zulässig sind.

6.3.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität des Plangebietes durch baubedingte Staubentwicklung belastet. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch keine erheblichen anlagebedingten lufthygienischen Belastungen erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Errichtung einer weiterführenden Schule wird sich die Verkehrsbelastung und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub nur geringfügig erhöhen.

Baubedingt gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen (ruderales Gras- und Staudenfluren) mit der Vorbereitung der Nutzungsänderungen verloren.

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Fläche (Temperatur und Feuchtigkeit). Beide Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima der Gemeinde. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zudem durch den Erhalt der Großgehölze und durch Neupflanzungen einer 8.200 m² großen Gehölzfläche vermindert. Darüber hinaus sind Heckenpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie Dachbegrünungen vorgesehen.

Auch die Verdunstungsleistung des Mulden-Rigolen-Systems und des Versickerungsbeckens wirken sich positiv auf das Stadtklima aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die erhebliche klimawirksame Emissionen erzeugen. Auch die zu erwartende geringfügige Zunahme an motorisiertem Verkehr lässt keine Prognose erwarten, die Maßnahmen zur Luftreinhaltung erfordern.



6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Abrissbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Abrissmaßnahmen und auch keine erheblichen Eingriffe in die Topografie vorbereitet werden.

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahme wird das Orts- und Landschaftsbild baubedingt und anlagebedingt verändert. Die vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Fläche wird baulich entwickelt, bebaut und somit wesentlich in ihrer derzeitigen Funktion als „optische Grünfläche“ eingeschränkt. Die Ruderale Brachfläche wird in eine Gehölzfläche, eine Parkanlage mit Spielplatz sowie eine Freispielfläche umgestaltet. Beide Maßnahmen zusammen führen zu einem Verlust an optischer Weite.

Mit der Erhaltung der das Ortsbild prägenden Großbäume entlang der Verkehrsflächen, der Neuanpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen, sowie Baumpflanzungen für den Schulvorplatz, die Stellplatzanlage sowie in den Schulfreiflächen, wird die weiterführende Schule in das Ortsbild integriert. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

Von Festsetzungen in der Gemeinbedarfsfläche gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Landschaftsbezogene Erholung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ wird künftig öffentlich zugänglich sein und Aufenthaltsqualitäten sowohl für die Schüler:innen der weiterführenden Schule als auch für die Anwohnenden aufweisen. Auch die Freispielfläche soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Der Vorplatz der weiterführenden Schule soll nicht als reine Verkehrsfläche, sondern multifunktional gestaltet werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ (Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) soll eine öffentliche Durchwegung vorgesehen werden. Eine Nutzung als Parkanlage ist nicht geplant. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese“ ist ebenfalls nicht öffentlich zugänglich. Vielmehr dient diese dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit der geplanten Ertüchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Erschließung des Plangebiets insbesondere für den Fuß- und Radverkehr gestärkt.

Gesundheit (Lärm)

Um die zu erwartenden betriebsbedingten Geräuschimmissionen in Bezug auf die Sportstättennutzung und den Verkehrslärm der Woltersdorfer Straße zu prognostizieren, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. Anlage 5). Ziel war es, die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens in der, von Wohnen geprägten Umgebung zu untersuchen, um bei Bedarf mit geeigneten Festsetzungen und Maßnahmen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiterführenden Schule mit Sporthalle, PKW-Stellplätzen sowie Außensportanlagen geschaffen. Daneben soll eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes, beispielsweise für eine Musikschule und die Nutzung der Sporthalle durch Vereine ermöglicht werden. Zudem wird mit Festsetzung einer Fläche für



Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung „Freispielfläche“ eine öffentlich zugängliche Sportfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Verkehrslärmeinwirkungen, der Schulanlagenlärmeinwirkung sowie der Sportanlagenlärmeinwirkung und die daraus folgenden Maßnahmen des Schallgutachtens wiedergegeben:

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

„Der herangezogene tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 für WA wird lediglich unmittelbar entlang der Woltersdorfer Straße überschritten. Als Schwellenwert für den Außenbereich von Schulen wird im Berliner Leitfaden ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) angegeben. Dieser wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

[...] die eventuelle Beibehaltung der Tempo 30 auf dem relevanten Abschnitt der Woltersdorfer Straße sowie der zukünftige Radweg von der Leipziger Straße bis zum Kieferndamm können sich weiter positiv auf die Schallsituation im Plangebiet auswirken.“²⁸

Schulanlagenlärmeinwirkungen gemäß TA Lärm

„Der tageszeitliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA wird in der gesamten Umgebung vollständig eingehalten.

Es ergeben sich keine Überschreitungen der kurzzeitigen Geräuschspitzen.“²⁹

Sportanlagenlärmeinwirkungen gemäß 18. BImSchV

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zum Schluss, dass sich durch den Betrieb eines Basketballplatzes Immissionskonflikte ergeben, die jedoch mit Betriebszeitenbeschränkungen geregelt werden können. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanentwurf wurde der Basketballplatz als Festsetzung aus dem Bebauungsplan gestrichen.

„Um den weiterhin bestehenden Immissionskonflikt innerhalb der morgendlichen Ruhezeit durch die Sporthalle an den maßgebenden Immissionsorten zu vermeiden, besteht die Möglichkeit die Nutzung der Sporthalle während der morgendlichen Ruhezeit ebenfalls auszuschließen. Alternativ kann die Nutzung der Sporthalle so geregelt werden, dass während der morgendlichen Ruhezeit mögliche Fenster der Sporthalle geschlossen zu halten sind.

Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Plangebiet vollständig eingehalten.“³⁰

Im Bebauungsplan wird weder der Standort noch die Fensteranordnung der Sporthalle geregelt. Eine Beschränkung der Nutzungszeiten oder Vorgaben zum Schließen von Fenstern können im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden Bodenbezuges nicht festgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens im Zuge bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren umzusetzen. Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan einen Hinweis.

Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109

„Für die Aufenthaltsräume der geplanten weiterführenden Schule ergibt sich flächendeckend ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 31 dB.“³¹

²⁸ vgl. Schalltechnische Untersuchung (Anlage 5), S. 30

²⁹ ebenda

³⁰ ebenda

³¹ vgl. Schalltechnische Untersuchung (Anlage 5), S. 31



Bei Erfüllung der aktuellen Wärmeschutzverordnung werden Bau-Schalldämm-Maße von mindestens 35 dB erreicht, so dass im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen oder Hinweise zum passiven Immissionsschutz für die Gemeinbedarfsfläche entfallen können. Sollten im Zuge der nachfolgenden, hochbaulichen Planungen schutzbedürftige Räume im Einflussbereich der Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Woltersdorfer Straße geplant werden, sind im Rahmen der Genehmigungsplanung bei Bedarf passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Diese sind jedoch dann auf die tatsächliche Verkehrssituation und -lenkung (z. B. Beibehaltung Tempo 30) abzustellen.

Mit der Umsetzung der, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung sowie der Bau- und Erschließungsmaßnahmen verbleiben unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen zum Immissionsschutz liegen die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeiten ist mit abriss- und baubedingtem Lärm zu rechnen, der für die Anwohnenden eine Lärmbelästigung darstellt. Die gesetzlichen Lärmschutzauflagen, Ruhezeiten und Immissionsrichtwerte sind einzuhalten. Zusätzlich kann es zu erhöhter Staubentwicklung kommen, der durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise die Befeuchtung des Bodens, begegnet werden kann. Im Zuge der weiteren Planungen sind Baustellenlogistik und -zufahrten zu planen und aufeinander abzustimmen.

Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung weiterer geplanter Vorhaben, wie die Entwicklung der alten Gärtnerei und die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19/15 „Wohngebiet Warschauer/ Woltersdorfer Straße“ sind Summationseffekte durch kumulierende Vorhaben, wenn überhaupt, dann nur von sehr untergeordneter Bedeutung.

Es verbleiben jedoch im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes baubedingten Auswirkungen aufgrund von Lärm- und Staubentwicklung. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz auf Baustellen und der zeitlichen Begrenztheit der Baumaßnahmen ist jedoch nicht von anhaltend schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. einer gesundheitsschädigenden Wirkung auszugehen. Bezüglich der zu berücksichtigenden Vorschriften zur Einhaltung der für die Bauzeit einschlägigen Gesetze und Verordnungen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals und die zu berücksichtigenden, gesetzlichen Bestimmungen wird im Bebauungsplan mittels einer Nachrichtlichen Übernahme hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt. Abriss-, bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

6.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und



Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/ Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen handelt. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiets.

6.3.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, welche die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.



Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern (Schmutzwasser) trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

6.3.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie dem sparsamen und effizienten Umgang mit Energie werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht, erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan. Die jeweils bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

Zusätzlich hat die Gemeinde in ihren Leitlinien des gemeindlichen Klimabeirates, beschlossen durch die Gemeindevertreterversammlung am 23.11.2016, u.a. die Förderung erneuerbarer Energien verankert.

6.3.14 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Lärmaktionsplan ist in Kapitel 6.1.4.2 Fachpläne beschrieben.

6.3.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin liegen keine Informationen vor, ob die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese erheblichen, negativen Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen. Ebenfalls nicht zu erwarten sind Geruchsbelastungen aus dem Plangebiet.

6.3.16 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung der weiterführenden Schule werden Lärmemissionen hervorgerufen. Schulen sind jedoch grundsätzlich als sozialadäquat zu betrachten.

Aufgrund der Nutzung der Freispielfläche durch die Öffentlichkeit können freizeitbedingte Lärmemissionen hervorgerufen werden. Des Weiteren kann die Vereinsnutzung der Sporthalle bei geöffneten Fenstern zu Lärmemissionen führen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der Sportanlagen keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Für die Auswirkungen des Schulanlagenlärms, des Verkehrslärms und des Sportanlagenlärms wurde ein Gutachten erstellt (vgl. Anlage 5), dessen Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden und auf dessen Grundlage ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.



6.3.17 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

6.3.18 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf welche die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen abzuleiten.

6.3.19 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Öffentliche Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes 25/19 überlagern in geringem Maße Verkehrsfläche des Bebauungsplanes 19/15 „Wohngebiet Warschauer/Woltersdorfer Straße“, welcher am 20.02.2018 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan 19/15 setzt vier allgemeine Wohngebiete fest. Derzeit werden westlich der Warschauer Straße Sozialwohnungen gebaut.

Des Weiteren wird ein kleiner Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Grätzwalde Kalkberger-/Woltersdorfer Straße“, welcher am 01.03.1994 in Kraft getreten ist, durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ überplant. Der Bebauungsplan 3/90 setzt allgemeine Wohngebiete und nördlich der Beeskower Straße Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan wurde vollständig umgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25/19 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/90 und 19/15 für die Überlagerungsbereiche überplant.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 24/18 „Wohngebiet Ulmer/Wittstock-/Dresdener/Prager Straße“ an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Das Gelände der alten Gärtnerei soll in den nächsten Jahren ebenfalls zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierzu wurde der Flächennutzungsplan geändert, der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde gefasst.

Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der dargestellten Vorhaben, wie die Entwicklung der alten Gärtnerei und die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19/15 „Wohngebiet Warschauer/ Woltersdorfer Straße“ sind Summationseffekte durch kumulierende Vorhaben, wenn überhaupt, dann nur von sehr untergeordneter Bedeutung.



Abb.: Bebauungspläne in der Umgebung, Geltungsbereich weiß dargestellt | o. M. ³²

6.3.20 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung in Verbindung mit den Grünfestsetzungen ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

Grundsätzlich wirken sich die Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Textliche Festsetzungen sichern für die Gemeinbedarfsflächen ab, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen u.a. mit Bäumen begrünt werden. Weitere klimatisch wirksame Anpflanzungen erfolgen durch die Begrünung von Dachflächen. **Auch das Versickern von Niederschlagswasser über offene Mulden-Rigolen-Systeme und Versickerungsbecken führt aufgrund der Verdunstung zu positiven Effekten für das Standortklima.**

6.3.21 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (weiterführende Schule, Grünflächen) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

³² Orthophoto © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 mit eigenen Ergänzungen

6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Bereich des Schutzgutes Arten werden infolge der zu erwartenden Bebauung mit keinem Verlust von Brutvogelrevieren gerechnet werden. Jedoch wird der für die Artenvielfalt nicht unerhebliche Bestand an Tag- und Nachtfaltern wird mit dem Verlust von blütenreichen Hochstaudenfluren reduziert. Damit reduziert sich auch das Angebot an jagbaren Insekten für die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel und potenziell vorhandenen Fledermäuse.

Neben den sogenannten Allerweltsarten wurde unter den erfassten Europäischen Brutvögeln auch der Star festgestellt. Dieser ist laut Roter Liste Deutschland in seinem Bestand gefährdet. Der Waldkauz ist nach Europäischer Vogelschutzrichtlinie streng geschützt, wurde jedoch nicht mit einem Revier im Plangebiet nachgewiesen.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen festzusetzen:

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten potenziellen Brutvogelarten (vor allem Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) festzuschreiben.

Diese beinhaltet Baumfällungen und Rodungen sowie die Beseitigung von Sträuchern und ein Mähen oder Abtragen der Vegetationsschicht. Alternativ können Baumaßnahmen während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabenfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (vor allem noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche grundsätzlich vermieden werden. Bei Baumfällungen von potenziellen Quartierbäumen ist zwingend ein Fledermaussachverständiger einzubinden, der die Baumhöhlen im Vorfeld absucht und bei der Fällung die Arbeiten überwacht. Um baubedingte erhebliche Störung von Tieren während der Aktivitäts-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase auszuschließen ist eine Fäll- und Schnittbeschränkung von Bäumen außerhalb der Aktivitätszeit (Anfang April bis Ende September) vorzuschreiben. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen, gleichgültig in welcher Jahreszeit, erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind bei einem Vorkommen ebenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen. Da auch im Winter eine Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte bei den Fällarbeiten ein Artenschutzsachverständiger hinzugezogen werden, der bei entsprechenden Funden umgehend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

6.5.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die



Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) zu versickern, soweit es nicht verunreinigt ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann vorgesehen werden, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zur Versickerung zu bringen ist. Dabei ist frühzeitig zu untersuchen, inwieweit natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen. Die Art und Weise der Versickerung lässt das BbgWG offen.

Mit der Festsetzung von einer maximalen Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche für die Gemeinbedarfsfläche sowie einer Begründung von Dachflächen wird die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt, wodurch die Grundwasserneubildung unterstützt wird. Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls über die belebte Bodenzone versickert und dem Grundwasser zugeleitet werden.

Mittels mehreren Bodengutachten sowie fachlicher Empfehlungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. Anlagen 10 – 12) wird nachgewiesen, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort gehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Als weiterhin positiv wirkend, werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen.

Innerhalb der Erhaltungsfläche sind Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen werden außerhalb des Brutzeitraums (Anfang Oktober bis Ende Februar) zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Avifauna durchgeführt.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 14 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen bzw. ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts (in dem betroffenen Naturraum) in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im unmittelbaren Bereich des Eingriffs durch den Schulneubau, innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen. Die für Kompensationszwecke festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird für die Öffentlichkeit nicht zu Erholungszwecken zugänglich sein, es wird jedoch die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung eröffnet. Gleiches gilt für die private Grünfläche, welche zu Kompensationszwecken als extensive Blühwiese entwickelt werden soll.

Als Ausgleich für die Verluste von Vegetation und zur Gewährleistung einer anteiligen Begrünung der Gemeinbedarfsfläche sind darüber hinaus Baumpflanzungen in einer Mindestanzahl sowie Heckenpflanzungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen durch Festsetzungen berücksichtigt.

Durch die qualitativ hochwertige Begrünung in der privaten Grünfläche (extensive Blühwiese) sowie der öffentlichen Grünflächen mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Einzelbäumen sowie der Anlage einer insgesamt 8.200 m² großen Fläche mit dichten Gehölzen negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen und Gehölzflächen bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Gleiches gilt für eine anteilige Begrünung der Dächer. Die Gliederung der Stellplatzanlage mit Bäumen sichert zusätzlich, dass diese in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebiets integriert wird. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen vermieden werden. Die Baumpflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

6.5.4 Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Als Ersatz für die Beeinträchtigungen durch die zu erwartende flächenhafte Versiegelung durch den Bau der weiterführenden Schule werden zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Landkreises verortet und stellen Kompensation für die durch Versiegelung verursachten Eingriffe in die abiotischen und biotischen Schutzgüter her.

In Abstimmung mit dem Landkreis und der unteren Naturschutzbehörde werden zwei Ersatzmaßnahmen den Eingriffen des Bebauungsplans Nr. 25/19 zugeordnet und vertraglich abgesichert:

- Anlage einer Feldhecke auf intensiv bewirtschaftetem Acker in einem Umfang von 0,765 ha
- Extensivierung einer Ackerfläche in Grünland in einem Umfang von 1,223 ha

Bei den Maßnahmen handelt es sich um bereits durch die untere Naturschutzbehörde anerkannte und umgesetzte Kompensationsmaßnahmen (vgl. Anlage 13). Diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes von Schöneiche bei Berlin werden vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans als ausformulierte Maßnahmen mit Bezug auf Gemarkung, Flur und Flurstück sowie in ihrem Flächenumfang definiert, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mittels städtebaulichem Vertrag abgesichert.

6.5.5 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan 25/19 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a BauGB die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur



und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

Planungsrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet bildet § 35 BauGB (Außenbereich) die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung.

6.5.5.1. Eingriffsbilanzierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff nach den Kriterien des § 14 BNatSchG dar. Dieser Eingriff bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke sowie vorhandener und potenzieller Tier- und Pflanzenlebensräume auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung

Im Folgenden werden die vorhandenen bzw. zu erwartenden Beeinträchtigungen weiter ausdifferenziert und nach Baugebieten bzw. Verkehrsflächen bilanziert.

Eingriffsfläche	Flächen- größe	Versiegelung Bestand	Versiegelung Planung	Zusätzliche Versiegelung
Gemeinbedarfsfläche Schule	19.900 m ²	3 m ²	15.920 m ²	15.917 m ²
Freispielfläche	3.920 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	15.850 m ²	2.873 m ²	** 7.833 m ²	4.960 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Schulvorplatz	1.320 m ²	54 m ²	1.320 m ²	1.266 m ²
Öffentliche Grünfläche: ökologische Ausgleichsfläche	9.880 m ²	0 m ²	* 988 m ²	988 m ²
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage, Spielplatz	5.620 m ²	0 m ²	* 562 m ²	562 m ²
Öffentliche Grünfläche: Abstandsgrün	870 m ²	0 m ²	** 46 m ²	46 m ²
Private Grünfläche: Wildblumenwiese	3.490 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung: Regenwasserversickerungsbecken	400 m ²	0 m ²	*** 50 m ²	50 m ²
Gesamt	61.250 m²	2.930 m²	26.719 m²	23.789 m²

* für befestigte Wege bzw. Spielplatz wird eine Versiegelung von 10 % der Fläche angenommen

** entsprechend Straßenplanung vom 06.06.2024

*** für notwendige technische Anlagen wird eine Versiegelung von 50 m² angenommen

Damit ergibt sich auf den Eingriffsflächen von rund 61.250 m² (Geltungsbereich des Bebauungsplans) ein Anteil an bereits versiegelten Flächen von rund 2.930 m² (ca. 4,7 %). Künftig wird innerhalb des

Geltungsbereichs ein Flächenanteil von etwa 26.720 m² (ca. 44 %) versiegelt sein, was einer zusätzlichen Versiegelung von gerundet 23.790 m² entspricht (vgl. Anlage 8).

Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Vegetation

Für das Schutzgut Pflanzen und Vegetation sind grundsätzlich dieselben Eingriffsflächen wie für das Schutzgut Boden als Totalverlust anzunehmen.

Betroffen sind überwiegend Flächen von allgemeiner Bedeutung bzw. anthropogenen Ursprungs wie Ackerfrüchte, ruderaler Gras- und Staudenfluren sowie Laubgebüsche.

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff nach den Kriterien des § 14 BNatSchG dar. Dieser Eingriff bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke sowie vorhandener und potenzieller Tier- und Pflanzenlebensräume auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung

Für alle nicht überbauten Flächen des Gemeinbedarfsgrundstücks ist davon auszugehen, dass sie als Grünflächen angelegt werden, die in ihrer Wertigkeit der Qualität der Vegetation der Ackerfläche entsprechen. Hinzu kommen die Hecken- und Baumpflanzungen, die den Wert von sonstigen Einzelbäumen bzw. den einschichtigen Baumgruppen bzw. Laubgebüsch erreichen werden. Die Anlage einer extensiven Wiese (private Grünfläche) auf einer Intensivackerfläche stellt ebenfalls eine Aufwertung dar.

Die Verluste von ruderalen Gras- und Staudenfluren durch die Anlage von Freispielflächen bedeutet auch bei ungedeckten Spielflächen (Rasenspielfläche) eine Minderung der Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Anpflanzen von flächigen Strauchpflanzungen standortgeeigneter, heimischer Laubgehölze wertet den nördlichen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche auf einer Fläche von 8.200 m² auf. Im Zusammenhang mit Pufferstreifen aus ruderalen Gras- und Staudenfluren entsteht ein Mosaik, welches die biologische Vielfalt erhöht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die größten Auswirkungen der planungsrechtlich zulässigen Bebauung mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“ bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen zu erwarten sind, da bisher unversiegelte Flächen neu versiegelt werden können und die Beseitigung von Teilen einer mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsenen Stilllegungsfläche sowie eines Ackerstandorts mit der Reduktion von Pflanzenstandorten einhergeht. Bei Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist eine Neuversiegelung durch Gebäude und Erschließung von rund 23.800 m² möglich.

Durch Neuanlage von rd. 21.700 m² Grünflächen (flächige Gehölzpflanzungen, extensive Wiese, lineare Hecken), der Neupflanzung von insgesamt mindestens 150 Bäumen sowie einer anteiligen Dachbegrünung wird die Ein- bzw. Durchgrünung des Schulstandorts gesichert sowie neue Pflanzen- und Tierlebensräume etabliert. Der vorhandene Baumbestand entlang der bestehenden Erschließung wird in die Planung integriert werden. Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes ist zu erwarten, dass durch die Erhöhung der Bebauungsdichte und durch Bebauung bisher unbebauter Flächen die bestehende Eigenart des Gemeindegebietes verändert wird.

Eine nach Eingriffen der Gemeinde und des Landkreises differenzierte Bilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 8 beigegeben.



6.5.5.2. Kompensationsmaßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen und Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Weiterhin dient diese Festsetzung der Aufwertung des Baugebietes und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Anpflanzen von Gehölzen (flächige Strauchpflanzungen) innerhalb der „ökologischen Ausgleichsfläche“

Mit der Anlage von etwa 8.200 m² Gehölzpflanzungen aus Sträuchern (TF 8.3) innerhalb einer Gesamtfläche von 8.900 m² wird der Eingriff in die abiotischen und die biotischen Schutzgüter mit dem Faktor 1:2 kompensiert. Die Pflanzung erfolgt in hochwertiger Qualität heimischer standortgerechter Arten einschließlich einer 5-jährigen Pflege und ist mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss sowie anthropogene Nutzung zu sichern.

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen insgesamt 82 Bäume (TF 5.1 und 8.3) angepflanzt werden. Diese verteilen sich anteilig auf die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Parkanlage bzw. den Spielplatz. Einer Baumpflanzung steht jeweils etwa 190 m² Fläche zur Verfügung.

Weitere Baumpflanzungen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (25 Stück), innerhalb der 2-reihigen freiwachsenden Hecke (37 Stück) sowie auf dem Schulvorplatz (6 Stück) vorgesehen.

Wird je Baumpflanzung ein Entsiegelungsäquivalent von 50 m² angesetzt, ergibt sich eine Kompensation von 7.500 m².

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der privaten Grünfläche sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in einer Breite von 5,0 m für das Anpflanzen von 2-reihigen freiwachsenden Hecken in einem Gesamtumfang von 1.835 m² vorgesehen. Die Kompensationswirkung entspricht mit einem Faktor von 1:2 einem Entsiegelungsäquivalent von 918 m².

Anlage einer extensiven Wiese (Wildblumenwiese)

Die Anlage einer extensiven Wiese innerhalb der privaten Grünfläche auf einer Fläche von 2.850 m² kompensiert mit einem Faktor von 1:2 eine Neuversiegelung von 1.425 m². Die extensive „Blüh“-Wiese ist analog zu extensivem Grünland 1x jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Die notwendigen Pflegemaßnahmen können beispielsweise auch durch Schulprojekte im Rahmen der Umweltbildung erfolgen.

Erhalt und Entwicklung von wertvollem Baumbestand

Die Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen mit Erhaltungsbindung sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige zum Erhalt festgesetzte Bäume sind in gleicher Anzahl durch Bäume als Hochstamm zu ersetzen. Empfohlen wird die Verwendung der Pflanzliste 1.

Anlage von Dachbegrünung

Mit der Anlage von anteiliger Dachbegrünungen auf den Dachflächen der weiterführenden Schule sowie deren Nebengebäude wird der Verlust von Gras- und Staudenfluren gemindert und ersetzt. Die



Dachbegrünung dient der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser und bietet einen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Insekten. Die mindestens zu begrünende Dachfläche ergibt sich aus der benötigten bebauten Fläche (vgl. Anlage 1) sowie der textlichen Festsetzung 6.1 und beträgt 2.172 m², so dass bei einem Kompensationsfaktor von 1:4 ein Entsiegelungsäquivalent von 543 m² angerechnet werden kann.

6.5.5.3. Quantitative Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der quantitativen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 8) werden die maximal zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für die Gemeinbedarfsfläche und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen dargestellt. Hierbei wird der Eingriff den unterschiedlichen Verursachern Gemeinde (grün) und Landkreis (orange) zugeordnet.

Zur Ermittlung der durch den Straßenausbau versiegelten Fläche wurde die Straßenplanung der Voigt Ingenieure GmbH für die Woltersdorfer Straße vom 06.05.2024 berücksichtigt. Für die Prager Straße wurde aufgrund der geplanten Buslinienführung eine Fahrbahnbreite von 6 m sowie eine Geh- und Radwegbreite von 2,0 m angenommen.

Ausgleichsentscheidung

Mit dem Verlust der vergleichsweise artenreichen Stilllegungsfläche nördlich der Ulmer Straße sowie der bewirtschafteten Ackerfläche sind Beeinträchtigungen und der Verlust von Lebensraum für Tiere auf der Fläche zu nennen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stilllegungsfläche als sogenannte „Greening“-Fläche jederzeit wieder in eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gehen könnte und die Wertigkeit der Fläche damit auf die eines Intensivackers mit der Gesamtbewertung gering sinken würde. Entsprechend geringer wäre die damit verbundene Eingriffserheblichkeit.

Ziel des landschaftsplanerischen Konzeptes ist es eine möglichst hohe Qualität und Strukturvielfalt in der Bepflanzung für die privaten und öffentlichen Grünflächen zu erreichen.

Einer zu erwartenden Neuversiegelung von 23.789 m² stehen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet gegenüber, die einem Entsiegelungsäquivalent von 14.486 m² entsprechen. Während die Eingriffe durch die Gemeinde innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden können, verbleiben für die Eingriffe durch den Landkreis nach Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes ausgeglichenen Flächen ein zusätzlicher Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen für eine Fläche von 9.932 m².

Im Landkreis Oder-Spree liegen bereits umgesetzte bodenverbessernde Maßnahmen als Ökokontoflächen vor, die für das Kompensationsdefizit des Bebauungsplans 25/19 herangezogen und vertraglich zugeordnet werden:

- Maßnahme „Feldhecke Alaunberg“ (Maßnahmennummer: FH-3/26-2018) in der Gemarkung Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 26 zu einem Flächenanteil von 7.650 m² von 7.650 m²
- Maßnahme „Grünland“ (Maßnahmennummer: EA-3/70-2020) in der Gemarkung Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 70 zu einem Flächenanteil von 12.230 m² von 13.000 m²

Für die 9.932 m² extern auszugleichende Versiegelung im Plangebiet werden die Maßnahmen „Feldhecke“ und „Grünland“ in einem Gesamtumfang von 19.880 m² angerechnet, was bei einem Faktor von 1:2 gemäß HVE einem Entsiegelungsäquivalent von 9.940 m² entspricht. Beide Maßnahmen dienen der Regenerierung des Schutzguts Boden und wurden bereits von der unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt.



6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind drei Erschließungs- und Nutzungsschemata im Sinne von Planungsalternativen erarbeitet und zur Diskussion gestellt worden.

Die Varianten unterschieden sich insbesondere in der Erschließung durch Bus, Straßenbahn und motorisierten Individualverkehr, einschließlich des ruhenden Verkehrs. Zudem wurden jeweils der Schulhof, die Schulsportanlagen und die Bauflächen für das Schulgebäude und die Sporthalle unterschiedlich verortet.

Im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind diese Varianten unter Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange zu einer Vorzugslösung weiterentwickelt worden. Im Nachgang zum Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten weitere Anpassungen und Konkretisierungen der Bebauungsplanfestsetzungen.

6.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein Nutzungsschema zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen. Die Belange des Grundwasserschutzes wurden berücksichtigt.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE)“. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Schalltechnische Untersuchung

Vgl. Anlage 5 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“

Faunistischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde 2023 ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Biotoptypenkartierung

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen einer Geländebegehung 2021 und 2023 erfasst.

6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.



Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrundeliegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Hierzu werden vertragliche Verpflichtungen auf Flächen getroffen, deren Einhaltung eine Notwendigkeit zur Überwachung bedingt. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen sowie die flächigen Gehölzpflanzungen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 25/19 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiterführenden Schule mit Nebenanlagen im Gemeindegebiet von Schöneiche bei Berlin geschaffen. Grundlage ist das, aus Variantenbetrachtungen entwickelte, Erschließungs- und Nutzungsschema.

Bestand

Es handelt sich im Wesentlichen um eine stillgelegte Fläche, die als sogenannte „Greening“-Fläche extensiv bewirtschaftet wird, sowie eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Im Bereich der Verkehrsflächen gibt es älteren, erhaltenswerten Baumbestand. 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.

Umweltprüfung

Zur Untersuchung der Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung durch Lärm, wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Den Belangen des Grundwasserschutzes wurden in der Planung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünflächen können sowohl ein Kinderspielplatz mit umgebender Parkanlage als auch eine Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden, welche die durch den Straßenausbau versiegelten Flächen vollständig vor Ort ausgleichen kann.



Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird, durch die auf im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen, nicht vollständig ausgeglichen.

Infolgedessen wurden externe Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt (vgl. Anlage 13), diese werden vor dem Satzungsbeschluss mittels eines städtebaulichen Vertrags abgesichert.

6.10 Quellenangaben Umweltbericht

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – 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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 225, Nr. 340) 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 2. 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)

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009

Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (Entwurf) von 1998

Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (Baumschutzsatzung) von 2010

Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über den Schutz von ein- und mehrreihig bestandenen Straßen im Innenbereich der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (Straßenbaumschutzsatzung) von 1997

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“, Gemeinde Schöneiche bei Berlin, LUTRA Büro für Umweltplanung, Juli 2023 ergänzt im Oktober 2023

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch das Bauleitplanverfahren werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für den Bau einer weiterführenden Schule sowie für öffentliche Grünflächen vorbereitet. Dadurch wird innerhalb des Kreisgebietes des Landkreises Oder-Spree die Sicherung notwendiger Schulplätze der Sekundarstufe I und II gewährleistet. Für die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde Schöneiche bei Berlin wird ein wohnortnahes Angebot an Schulplätzen geschaffen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche Standorte innerhalb des Gemeindegebietes auf ihre Eignung als Schulstandort hin untersucht und im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt. Das gegenständliche Bebauungsplangebiet wurde in diesem Prozess als Vorzugsstandort für eine weiterführende Schule identifiziert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit den Erschließungs- und Nutzungsschemata grundsätzliche Planungsalternativen zur Diskussion gestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes ist eine Vorzugslösung entwickelt worden, welche aufgrund der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB konkretisiert und angepasst wurde.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Fläche entfällt mit der Umsetzung der Planung. Im nordwestlichen und südlichen Plangebiet bleibt die Fläche unversiegelt und wird durch ökologische Ausgleichmaßnahmen aufgewertet.

Einzelne, kommunale Flurstücke auf der nordöstlichen Seite der Woltersdorfer Straße sind von der Gemeinde an Privatpersonen verpachtet bzw. werden als Vorgartenzonen genutzt. Eine Beendigung der Pacht erfolgt nach Bedarf entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen. Insofern sind private Vorgärten und deren Einfriedungen im Zuge des Straßenausbaus auf die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen.

7.2 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Derzeit befinden sich die Flurstücke innerhalb der Freispielfläche, der Parkanlage mit Spielplatz, der ökologische Ausgleichsfläche und teilweise innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in privatem Eigentum. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin befindet sich in Ankaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümer:innen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine Vermögensnachteile für die Eigentümer:innen. Derzeit befinden sich die Flurstücke innerhalb der Freispielfläche, der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB. Demnach sind nur privilegierte Vorhaben (z. B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, flächige Photovoltaikanlagen) zulässig. Eine Bebauung und Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Flächen für Sport- und Spielanlagen wird die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen geringfügig höherwertig sein.

Der Bebauungsplan könnte im äußersten Härtefall eine Enteignung begründen, sofern der Ankauf der Flächen scheitert.



7.3 Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne

Öffentliche Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes 25/19 überlagern etwa 1.700 m² (Flurstücke 754/2, 754/3 (tlw.), 781/2, 781/3 (tlw.), 808 (tlw.), 2100 (tlw.)) der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes 19/15 „Wohngebiet Warschauer/Woltersdorfer Straße“, welcher am 20.02.2018 in Kraft getreten ist.

Des Weiteren wird ein kleiner Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Grätzwalde Kalkberger-/Woltersdorfer Straße“, welcher am 01.03.1994 in Kraft getreten ist, durch die den Bebauungsplan 25/19 mit einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ überplant. Dies betrifft die Flurstücke 781/3 (tlw.), 2238 (tlw.), 2248.

7.4 Auswirkungen auf Bildungseinrichtungen und Kultur

Auswirkungen auf bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Gemeinde sind nicht zu erwarten, da bislang keine Schulen der Sekundarstufen I und II vorhanden sind.

Die geplante weiterführende Schule in Schöneiche verbessert das wohnortnahe Schulangebot. Das durch den Landkreis geplante Gymnasium ermöglicht den Schöneicher:innen vor Ort die Erlangung der allgemeinen Hochschulreife. Aktuell bilden Schüler:innen aus Schöneiche ca. eine Klasse pro Jahrgang an dem Carl Bechstein Gymnasium in Erkner. Durch die Errichtung eines Gymnasiums in Schöneiche wäre dieses Gymnasium entlastet.

Durch eine mögliche außerschulische Nutzung der Räumlichkeiten sind positive Effekte für die Erwachsenenbildung möglich und Vereinen steht eine weitere Sporthalle zur Verfügung. Des Weiteren kann die Errichtung einer weiterführenden Schule positive Auswirkungen auf die Kultur haben, da die Räumlichkeiten z. B. durch eine Musikschule oder für Aufführungen und Ausstellungen genutzt werden können.

7.5 Auswirkungen auf den fließenden Verkehr

Im Bebauungsplanvorentwurf sind drei unterschiedliche Erschließungsschemata hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wohnstraßen in der Umgebung untersucht worden. Das Ziel ist die weitgehende Freihaltung der Wohnstraßen von dem, durch die weiterführende Schule induziertem, Verkehr.

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr ist für den Bebauungsplan 25/19 eine Verkehrsplanerische Untersuchung durch das Büro Voigt Ingenieure GmbH durchgeführt worden (vgl. Anlage 3). Folgende Erkenntnisse werden im Gutachten auf Seite 14 beschrieben:

„[...] Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung der Schule für alle Verkehrsteilnehmer, einschl. über den ÖPNV, möglich und technisch umsetzbar. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmen zur Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen vorgeschlagen. Die moderate Erhöhung der Verkehrsbelastung erfolgt vorrangig in den Spitzenstunden und beschränkt sich überwiegend auf Pkws.

Insgesamt wird durch den Schulneubau eine zusätzliche Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden am Vormittag von 67 Kfz/h und am Nachmittag von 43 Kfz/h erwartet. Die Woltersdorfer Straße wird nach ihrem (vor der Errichtung des Gymnasiums) geplanten Ausbau die Haupteerschließung aus Richtung Norden übernehmen. Mit der Umgestaltung sollen separate verkehrliche Anlagen für den Fußgänger und den Radfahrer vorgesehen werden.

Die Nebenerschließung erfolgt aus dem Westen über die Watenstädter Straße – Prager Straße und aus dem Süden über die Wittstockstraße. Zur Verringerung des Schleichverkehrs sollte ein Einbahnstraßenregime um das westlich an die Schule angrenzende Quartier eingerichtet werden.

Der LSA [Lichtsignalanlage] geregelte Knotenpunkt Schöneicher Straße / Hohes Feld – Rüdersdorfer Straße bleibt auch mit dem zusätzlichen Verkehr leistungsfähig. Aufgrund der Bestandsgeometrie kann sich aber der jetzt schon gelegentliche Rückstau auf dem östlichen Linksabbieger der Schöneicher Straße verstärken. Dieses Problem kann über eine nachträgliche Justierung der LSA verringert werden. Eine bauliche Anpassung erscheint aufgrund der nur geringen Zunahme der Verkehrsbelastung vorerst nicht notwendig.

Für den Knotenpunkt Rüdersdorfer Straße / Woltersdorfer Straße werden zwar keine Einschränkungen hinsichtlich des Verkehrsablaufes erwartet, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, Leistungsfähigkeit, Gewährleistung der Barrierefreiheit und zur Verbesserung der Radverkehrsführung sollte aber eine bauliche Aufwertung des Knotenpunktes erfolgen [...]“.

Die Zunahme des Verkehrs ist somit mit der vorhandenen Infrastruktur verträglich. Der fließende Verkehr am Knotenpunkt Kalkberger Straße/Rüdersdorfer Straße wird nur geringfügig beeinträchtigt.

Für die Erschließung der weiterführenden Schule ist der Ausbau der Woltersdorfer Straße notwendig. Ein Großteil der umliegenden Straßenverkehrsflächen ist unbefestigt. Ein Ausbau dieser Straßen ist unabhängig von dem Bau einer weiterführenden Schule notwendig. Aufgrund des Schulbaus erfolgt der Straßenausbau in der Prager, Ulmer und Wittstockstraße eventuell zu einem früheren Zeitpunkt.

7.6 Auswirkungen durch Schallemissionen

Begleitend zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt (vgl. Anlage 5). Durch das Gutachten wird die Umsetzbarkeit der Festsetzungen nachgewiesen. Im Gutachten wurde der Schulanlagenlärm, der Verkehrslärm und der Sportanlagenlärm untersucht.

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigen die Ergebnisse, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete lediglich entlang der Woltersdorfer Straße überschritten werden. Der Schwellenwert für den Außenbereich von Schulen (62 dB(A)) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Beibehaltung der Tempo-30-Zone kann sich positiv auf die Ergebnisse des Gutachtens auswirken.

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume der weiterführenden Schule beträgt flächendeckend bis zu 31 dB(A), damit sind voraussichtlich keine, über dem technischen Standard liegenden Bau-Schalldämm-Maße bei der baulichen Umsetzung der Schule zu berücksichtigen.

Die tageszeitlichen Immissionsrichtwerte, welche für Schulanlagenlärmeinwirkungen gelten, werden in der gesamten Umgebung vollständig eingehalten. Überschreitungen der kurzzeitigen Geräuschspitzen sind nicht gegeben.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten können abhängig von der Lage und Ausrichtung der Sporthalle weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise Nutzungszeitenbeschränkungen oder Vorgaben zum Schließen von Fenstern notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nach Bedarf im Zuge des konkreten Bauvorhabens zu planen und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen festzuschreiben.

7.7 Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt

Durch den Straßenausbau sowie den Bau der weiterführenden Schule werden vorhandene Freiflächen versiegelt. Die grünordnerischen Festsetzungen gleichen einen Teil des Eingriffes in den Naturhaushalt aus. Zusätzlich sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sind bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden vor Satzungsbeschluss vertraglich abgesichert.

Der Ausbau der Woltersdorfer Straße soll so erfolgen, dass möglichst viele wertvolle Altbäume erhalten bleiben. Hierzu wurde bereits eine Vitalitätsprüfung der Bäume vorgenommen. Jedoch ist der vollständige Erhalt aller Altbäume im Zuge des Straßenausbaus aus geometrischen Gründen nicht umsetzbar, sodass die Fällung einzelner Bäume, die ein wichtiger Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Kleinstlebewesen sind, unumgänglich ist. Notwendige Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatzquartiere werden im Artenschutzrechtlichen Gutachten festgelegt (vgl. Anlage 6) und sind als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der Umweltprüfung dezidiert betrachtet (vgl. 6.9).

7.8 Bodenordnende Maßnahmen und Vorkaufsrechtssatzung

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird der Ankauf von privaten Flurstücken durch die Gemeinde vorbereitet.

Zusätzlich hat die Gemeindevertretersitzung bereits am 02.04.2020 eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können. Die vom Vorkaufsrecht betroffenen Flurstücke sind folgendem Lageplan zu entnehmen.



Abb.: Anlage (Lageplan) zur Vorkaufsrechtssatzung „Weiterführende Schule“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin | o. M.



7.9 Kosten und Finanzierung

Durch das Projekt entstehen aus dem Bebauungsplan folgende unmittelbare Kosten und für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende mittelbare Kosten (alle Angaben gerundet, inkl. 19 % Mehrwertsteuer bzw. 6,5% Grunderwerbssteuer):

Grunderwerb öffentliche Grünflächen	642.000 €
Grunderwerb Freispielfläche	185.000 €
Grunderwerb Verkehrsflächen ³³	139.000 €
Vermessungskosten	1.500 €
Notarkosten ³⁴	13.000 €
Grunderwerbskosten, gesamt	980.500 €
Ausbau der Woltersdorfer Straße (innerhalb des Geltungsbereiches)	2.090.000 €
Ausbau der Prager Straße	680.000 €
Herstellung Schulvorplatz	250.000 €
Ausbau/Herstellung der Verkehrsflächen, gesamt	3.020.000 €
Planung und Errichtung Spielplatz und Park	1.100.000 €
Planung und Errichtung Freispielfläche	780.000 €
Freianlagen, gesamt	1.880.000 €
Ausgleichsmaßnahmen Baumpflanzungen (inkl. 7 Jahre Pflege)	67.000 €
Ausgleichsmaßnahmen Strauchpflanzungen (inkl. 5 Jahre Pflege)	88.000 €
Ausgleichsmaßnahmen, gesamt	155.000 €
Planungskosten Bebauungsplan einschl. Gutachten	140.000 €
Gesamtkosten	6.175.500 €

Die Mittel zur Finanzierung der Planungskosten des Bebauungsplanes einschließlich notwendiger Gutachten stehen im aktuellen Haushalt der Gemeinde bereit. Die Bereitstellung der übrigen Mittel erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung für die Folgejahre.

³³ inklusive bereits erworbener Flächen

³⁴ Kostenschätzung, ermittelt über www.notarkostenrechner.com



7.10 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Verkehrsflächen

Öffentlich	15.850 m ²
Bes. Zweckbestimmung: „Schulvorplatz“	1.320 m ²
	17.170 m ²

Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: „Schule, Sporthalle“	19.900 m ²
Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung: „Freispielfläche“	3.920 m ²
	23.820 m ²

Grünflächen

Öffentlich, Zweckbestimmung: „ökologische Ausgleichsfläche“	9.880 m ²
Öffentlich, Zweckbestimmung: „Park, Spielplatz“	5.620 m ²
Öffentlich, Zweckbestimmung: „Abstandsgrün“	870 m ²
Privat, Zweckbestimmung: „Wildblumenwiese“	3.490 m ²
	19.860 m ²

Flächen für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung: „Regenwasserversickerungsbecken“	400 m ²
	400 m ²

Plangebiet, gesamt	61.250 m²
---------------------------	-----------------------------



8. Verfahren

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss	15.01.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	20.01. bis 21.02.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20.01. bis 21.02.2022
Abwägungsbeschluss frühzeitige Beteiligung	29.09.2022
Offenlagebeschluss Entwurf	12.12.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.02. bis 09.02.2024
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	30.01. bis 01.03.2024
Abwägungsbeschluss	05.06.2024
Offenlagebeschluss 2. Entwurf	
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurden mit Anschreiben vom 20.01.2022 über die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 25/19 informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 16.02.2022 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie mit Schreiben vom 15.02.2022 die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

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

Am 07.12.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Vom 20.01. bis zum 21.02.2022 konnten interessierte Bürger:innen drei Erschließungs- und Nutzungsschemata (Stand: 26.10.2021) sowie den Erläuterungsbericht zum Vorentwurf online einsehen und ihre Stellungnahme abgeben. Zusätzlich fand am 26.01.2022 eine Online-Informationsveranstaltung statt, zu der sich Interessent:innen anmelden



konnten. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 11.01.2022 im Amtsblatt Nr. 1 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Insgesamt reichten 73 Personen ihre Stellungnahme ein.

Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt, welches durch die Gemeindevertretung am 29.09.2022 beschlossen wurde. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen in Kurzform dargestellt:

- Ablehnung des geplanten Schulstandortes
- Ablehnung einer Erweiterung der Straßenbahn entlang der Woltersdorfer Straße
- Betrachtung einer 3-Zügigkeit ist nicht ausreichend / Betrachtung einer 4-Zügigkeit notwendig
- Verkehrsaufkommen zu hoch für das Wohngebiet
- Lärmkonflikt zwischen der Schulnutzung und dem Wohngebiet
- Schulgebäude können sich nicht in die Umgebung einfügen, hinsichtlich Gebäudehöhe und -größe
- Wertverlust angrenzender Wohngrundstücke
- Äußerungen zu Schema 1, 2 und 3
- Alleenschutz Woltersdorfer Straße
- Sichtung von Eulen im Plangebiet
- Kritik an der Verkehrsplanerischen Untersuchung
- Kritik an der Verkehrlichen Untersuchung und deren Grundlage
- Landwirtschaftliche Flächen sollten erhalten bleiben
- Berücksichtigung der Entwicklungen in der Umgebung (Alte Gärtnerei, Bebauungsplan 19/15)

Die am häufigsten genannten Einwände bezogen sich auf den Standort der Schule sowie die, im Vorentwurf geplante, Straßenbahntrasse entlang der Woltersdorfer Straße.

Die Entscheidung zum Standort wurde im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren getroffen und ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bewohner:innen und Interessierte hatten in einem monatelangen Verfahren die Möglichkeit sich zu mehreren möglichen Standorten zu äußern.

Im Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde geprüft, ob Argumente vorgetragen wurden oder vorliegen, die den ausgewählten Standort als objektiv ungeeignet qualifizieren. Derartige Argumente lagen nicht vor.

Von der Planung einer Straßenbahnverbindung entlang der Woltersdorfer Straße wurde aufgrund der vorgebrachten privaten Belange im weiteren Planverfahren abgesehen.

Jede einzelne Meinungsäußerung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ausgewertet, woraus eine Vorzugsvariante des Erschließungs- und Nutzungsschemas mit folgenden Inhalten abgeleitet wurde:

- Verortung der Bushaltestelle in der Prager Straße
- Anordnung der Stellplätze in der Nähe der Woltersdorfer Straße
- keine Straßenbahntrasse

Des Weiteren wurden folgende geäußerte Einwände im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt:

- Betrachtung einer 4-Zügigkeit der weiterführenden Schule
- Ausbau der Woltersdorfer Straße südlich der Beeskower Straße als verkehrsberuhigter Bereich bis zur Zufahrt des Parkplatzes, ab da Fuß- und Radweg



- Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung zur Prognose der Geräuschemissionen der weiterführenden Schule
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Dachbegrünung
- Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen (Höhenbegrenzung)
- Berücksichtigung der Bäume
- Betrachtung von Eulen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- Verkehrliche Untersuchung:
 - Neuberechnung der Fahrten
 - Durchführung einer neuen Zählung am Knotenpunkt Grätzwalde
 - Berücksichtigung der Verlängerung der Warschauer Straße

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 20.01.2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 20.01.2022 bis 21.02.2022.

Insgesamt wurden 21 Stellen angeschrieben und um Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.10.2021 gebeten. 17 Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen. Folgende wesentliche Belange und Hinweise wurden vorgetragen und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt:

- Schalltechnische Untersuchung erforderlich
- keine Einwände bzgl. der Verkehrsplanerischen Untersuchung
- Berücksichtigung einer 4 statt 3-Zügigkeit der weiterführenden Schule
- versiegelte Flächen sind möglichst zu reduzieren
- Hinweise zum Arten- und Alleenschutz
- Nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet notwendig
- Hinweise zum Schutz des Bodens
- Hinweise zur Abfallentsorgung
- Hinweise zur Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche
- Hinweise zur Löschwasserversorgung
- Hinweise zur nicht gesicherten Trinkwasserversorgung
- Hinweise zu bestehenden Leitungen (Strom, Telekom, Steuerkabel für Gasleitung)
- Hinweis zur Notwendigkeit einer Ortsnetzstation
- Hinweis zur Benachrichtigung des Betreibers der landwirtschaftlichen Fläche

Die geforderte Festsetzung zur Lage der Pausenfläche konnte aufgrund der notwendigen Planungsoffenheit für nachfolgende Planungen im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden.

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat am 12.12.2023 den Entwurf zum Bebauungsplan 25/19 sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 20.12.2023. Die Öffentlichkeit konnte vom 08.01.2024 bis zum 09.02.2024 die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde sowie im Rathaus während der Dienstzeiten einsehen und Stellungnahmen einreichen. Insgesamt reichten 38 Personen ihre Stellungnahme ein.

Die Stellungnahmen wurden in einem Abwägungsprotokoll behandelt, welches durch die Gemeindevertretung am 05.06.2024 beschlossen wurde. Nachfolgend werden die wesentlichen Einwendungen, Hinweise und Anregungen und deren Umgang im Rahmen der Abwägung dargelegt:

- Standortwahl sei nicht nachvollziehbar, es hätte keine Abwägung stattgefunden, es gebe geeignetere Standorte
- es liege ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vor
- die Beteiligung der Öffentlichkeit sei unzureichend, die Unterlagen seien nicht verständlich
- Kosten für den Straßenausbau seien ungeklärt
- Planung stünde im Widerspruch zum Charakter der Waldgartenkulturgemeinde, zum Klimanotstand und zum Brandenburgischen Mobilitätsgesetz
- die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximaler Gebäudehöhe sei zu hoch, die abweichende Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung habe negative Auswirkungen auf das Ortsbild
- die Kreuzung Kalkberger Straße/Rüdersdorfer Straße sei unzureichend betrachtet, die Verkehrszählung und das verkehrsplanerische Gutachten werden angezweifelt und seien nicht schlüssig, die Anliegerstraßen seien durch die Planung zu stark belastet
- Schulwegesicherung der Grundschule sei notwendig, die Schutzbedürftigkeit von Fuß- und Radverkehr seien stärker zu betrachten
- die Lärmbelastung durch Verkehr, Parkplatz, außerschulische Nutzungen, den Spielplatz und insbesondere durch den Basketballplatz sei für die Anwohnende zu hoch
- die Belastungen der Anwohnenden in der Bauphase seien nicht betrachtet worden, Lichtemissionen seien nicht betrachtet worden
- Naherholungsflächen würden entfallen, Notwendigkeit öffentlicher Grünflächen werde in Frage gestellt, Kritik an vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Baumschutz sei ungeklärt, geschützte Alleebäume seien nicht berücksichtigt worden
- Hinweise zu bestehenden Problemen im Ortsteil bei Starkregen, Forderung eines Entwässerungskonzeptes
- Kritik an der Rückforderung von Pachtland
- Ver- und Entsorgung sei nicht gewährleistet
- Kritik am Wegfall von Landwirtschaftsflächen

Die Äußerungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft, Verfahrensfehler wurden nicht festgestellt. Aufgrund der Einwendungen erfolgten redaktionelle Korrekturen oder Ergänzungen in der Begründung. Insbesondere wurde ein Kapitel zur Standortalternativenprüfung und zu Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in die Begründung neu aufgenommen. Die Beschreibungen zur Berechnung der GRZ und zur Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante wurden detaillierter erläutert. Ferner erfolgte eine Klarstellung hinsichtlich der Vorzugsvariante und der gewählten Buslinienführung. Wei-

tere Begründungen hinsichtlich der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen und zu baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind in der Begründung ergänzt worden, städtebauliche Kosten sind ermittelt und in die Begründung eingearbeitet worden.

Aufgrund der Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung sind Bodengutachten und darauf aufbauend Empfehlungen und Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet worden (vgl. Anlagen 10 – 12).

In Abwägung der geäußerten Belange ergaben sich ferner Änderungen des Bebauungsplanes, die eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig machten (vgl. 8.7).

8.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 30.01.2024 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 30.01.2024 bis 01.03.2024.

Insgesamt wurden 23 Stellen angeschrieben und um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 03.11.2023 gebeten. 17 Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen. Folgende wesentlichen Belange und Hinweise wurden geäußert und sind in die Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen eingeflossen:

- Aufnahme von redaktionellen Ergänzungen und Erläuterungen in der Schalltechnischen Untersuchung
- Aufnahme eines Hinweises zu weiteren Maßnahmen des Immissionsschutzes bezogen auf die Sporthallennutzung
- Erstellung eines Konzeptes hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung
- Darstellung benachbarter und teilweise überlagerter Bebauungsplangebiete in der Planzeichnung
- Aufnahme von Ausführungen in den Umweltbericht hinsichtlich des Widerspruchs der Planung zum Landschaftsplan
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Regelung von Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche
- Beachtlichkeit geschützter Alleebäume
- Darstellung und Aufnahme eines Hinweises zum Steuerkabel für die Ferngasversorgung

8.7 Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Zweiter Entwurf)

Aufgrund der Einwände und Bedenken sind die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen worden. Aus den vorgetragenen, abwägungsrelevanten Belangen resultierte für textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein Änderungsbedarf, welcher die erneute Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 4a Abs. 3 BauGB zur Folge hat. Unabhängig von der Abwägung sind darüber hinaus im Rahmen eines Gemeindevertreterbeschlusses planerische Entscheidungen zum Ausbau der Woltersdorfer Straße getroffen worden, die Auswirkungen auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche hatte. Der zweite Bebauungsplanentwurf enthält im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Entfall der Festsetzung eines Basketballplatzes
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Regelung von Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche
- Änderung der Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße (Entfall einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

Aufgrund der Weiterentwicklung der Straßenplanung für die Woltersdorfer Straße, der erstmaligen Festsetzung einer Ver- und Entsorgungsfläche „Regenwasserversickerungsbecken“ und einer öffentlichen Grünfläche „Abstandsgrün“ hat sich in der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Eingriff der Gemeinde verringert. Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden nicht verändert, dadurch entsteht ein Überschuss an Ausgleichsfläche in Höhe von etwa 630 m² (vgl. Anlage 8).



9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Flächenermittlung „Gymnasium“, Stand: 03.11.2023 Verfasser: mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR (2 Seiten DIN A4)

Anlage 2:

Erschließungs- und Nutzungsschema, Stand: 20.12.2024, Verfasser: mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR (1 Seite DIN A3)

Anlage 3:

Verkehrsplanerische Untersuchung, Stand: 21.10.2021/28.08.2023, Verfasser: Voigt Ingenieure GmbH (70 Seiten DIN A4, 7 Plandarstellungen)

Anlage 4:

Ergebnisdokumentation der Verkehrserhebung, Stand: 01.06.2023, Verfasser: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (27 Seiten DIN A4, 1 Seite DIN A3)

Anlage 5:

Schalltechnische Untersuchung, Stand: 09.10.2024, Verfasser: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (53 Seiten DIN A4)

Anlage 6:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: Juli 2023 mit Ergänzung aus Oktober 2023, Verfasser: LUTRA Büro für Umweltplanung (28 Seiten DIN A4)

Anlage 7:

Biotoptypenkartierung, M 1:1.500, Stand: September 2023, Verfasser: Martina Faller Landschaftsplanerin (1 Seite DIN A3)

Anlage 8:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Versiegelung, Stand: 19.12.2024, Verfasser: mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR (6 Seiten DIN A4)

Anlage 9:

Baumplan und Baumliste, M 1:750, Stand: 03.11.2023, Verfasser: Martina Faller Landschaftsplanerin (1 Seite DIN A3, 5 Seiten DIN A4)

Anlage 10:

Baugrunderkundung und -beurteilung, Ergebnisbericht Nr. 248068, Stand: 10.10.2024, Verfasser: stralab Baustoff und Straßenprüfung GmbH (102 Seiten DIN A4)

Anlage 11:

Baugrunderkundung und -beurteilung, Ergebnisbericht Nr. 248066, Stand: 30.10.2024, Verfasser: stralab Baustoff und Straßenprüfung GmbH (89 Seiten DIN A4)

Anlage 12:

Empfehlungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, Stand: 18.12.2024, Verfasser: Voigt Ingenieure GmbH (4 Seiten DIN A4)

Anlage 13:

Maßnahmenblätter zu externer Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmennummern FH-3/26-2018 und EA-3/70-2020, Verfasser: Grüntausch – Planungsbüro für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (7 Seiten DIN A4)



10. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)