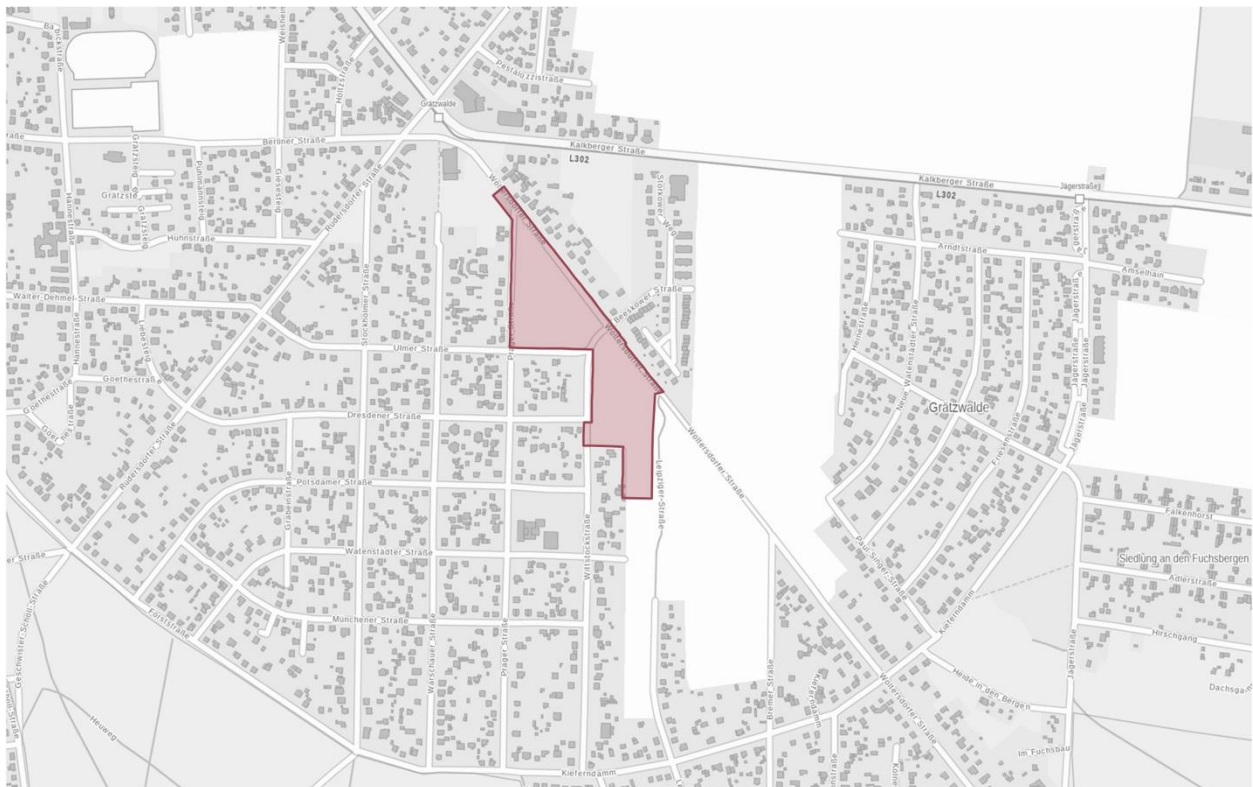


## Bebauungsplan 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“

Gemeinde Schöneiche bei Berlin



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

### Textliche Festsetzungen

---

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

---



## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Gemeinbedarfsfläche

- 1.1 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.
- 1.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 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.
- 2.2 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.

### 3. Bauweise

- 3.1 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.

### 4. Ein- und Ausfahrten

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

## Grünordnerische Festsetzungen

### 5. Öffentliche Grünflächen

- 5.1 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 Ver-



wendung 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.

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

## **6. Gemeinbedarfsfläche**

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 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 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen.
- 6.4 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 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> 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.

## **7. Verkehrs- und Versorgungsflächen**

- 7.1 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 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen.

**7.2 Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“ ist die Herstellung eines offenen, be-**



pflanzten Beckens zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zulässig. Das Versickerungsbecken ist mit Rasensaat zu begrünen, ausgenommen sind technisch notwendige Befestigungen.

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1 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 m<sup>2</sup> Hecke ist mindestens ein heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 und je angefangene 50 m<sup>2</sup> 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung sowie zur Pflege von Natur und Landschaft in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Auf 92 % der Fläche ist je 5 m<sup>2</sup> 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.
- 8.4 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.

### 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

## 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.

### 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).



## Hinweise

### Immissionsschutz – Sporthalle

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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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 Schutzbereiches 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.

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen oder gefährden können. Anpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind unzulässig.

## 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)