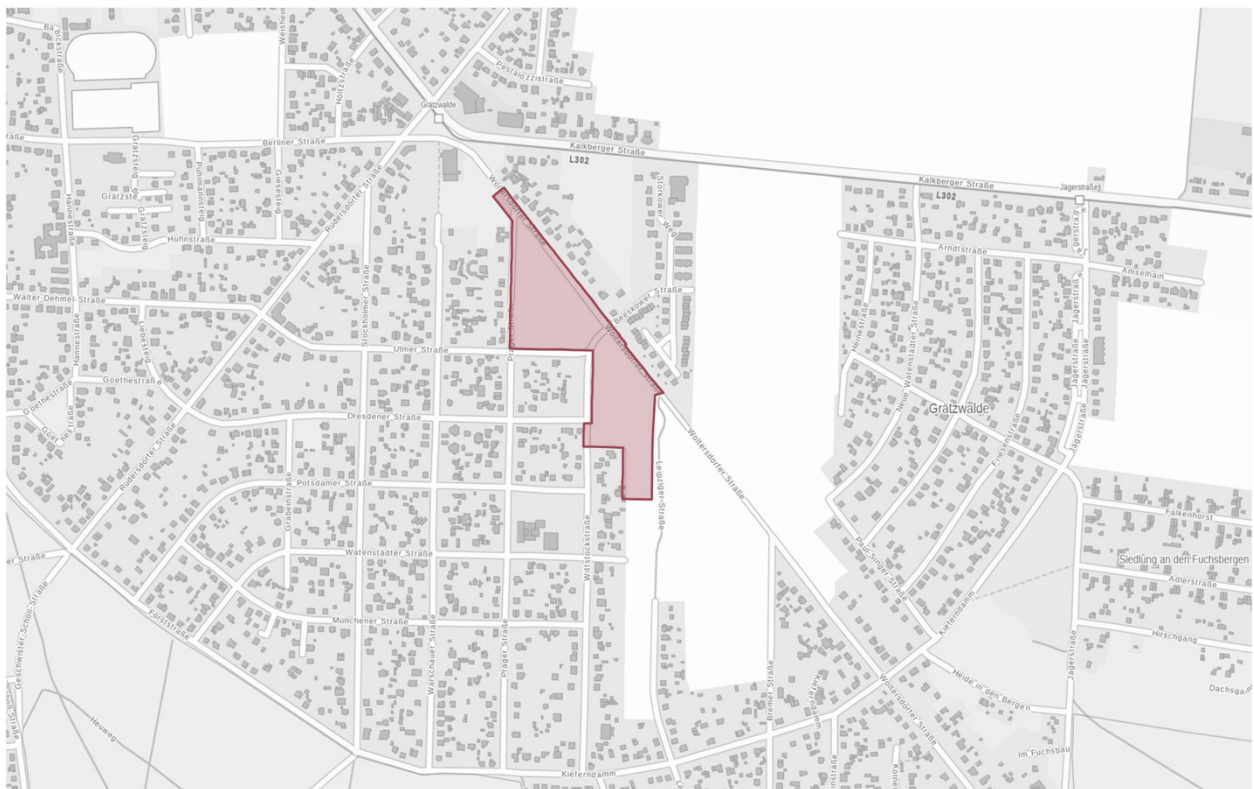


## Bebauungsplan 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“

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: Entwurf

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

Schöneiche bei Berlin/Cottbus, 03.11.2023



## Impressum

### Verfahrensträger

---

Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Dorfau 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

---

### Verfasser

---

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus

mit

Martina Faller Landschaftsplanerin  
Bergmannstraße 69  
10961 Berlin

---

### Hinweis

---

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

---



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	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	11
2.8 Alleen Woltersdorfer Straße und Prager Straße	11
2.9 Altlasten und Kampfmittel	11
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)	14
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	20
5. Inhalte des Bebauungsplanes	23
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	27
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	32
5.4 Hinweise	33
6. Umweltprüfung	34
6.1 Einleitung	34
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	39
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	49
6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	61



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)	62
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
6.7	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	68
6.8	Zusätzliche Angaben	68
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
6.10	Quellenangaben Umweltbericht	69
7.	Auswirkungen der Planung	71
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	71
7.2	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	71
7.3	Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne	71
7.4	Auswirkungen auf Bildungseinrichtungen und Kultur	72
7.5	Auswirkungen auf den fließenden Verkehr	72
7.6	Auswirkungen durch Schallemissionen	73
7.7	Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt	73
7.8	Bodenordnende Maßnahmen und Vorkaufsrechtssatzung	74
7.9	Kosten und Finanzierung	75
7.10	Städtebauliche Flächenbilanz	75
8.	Verfahren	77
8.1	Verfahrensübersicht	77
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	77
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	77
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	79
9.	Verzeichnis der Anlagen	80
10.	Rechtsgrundlagen	81



# 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.), 2100 (tlw.), 2099 (tlw.), 2100 (tlw.), 2238 (tlw.), 2248, 2430 (tlw.), 2538, 2539, 2540.

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 Wohngrundstückes Wittstockstraße 37. Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft von dort entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen nach Norden und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstückes 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. 3.6).

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 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 Planbereichsgrenzen, 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 2430 (tlw.) erweitert. Insgesamt umfassen die erweiterten Flächen etwa 6.890 m<sup>2</sup>.



Abb.: Luftbild des Plangebietes, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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, Schulsportanlagen und einen Parkplatz integrieren. Des Weiteren soll im Nordosten 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 Sport
- Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- 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 Hauptstadt und grenzt im Süden direkt an das Stadtgebiet Berlin. 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.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> 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.

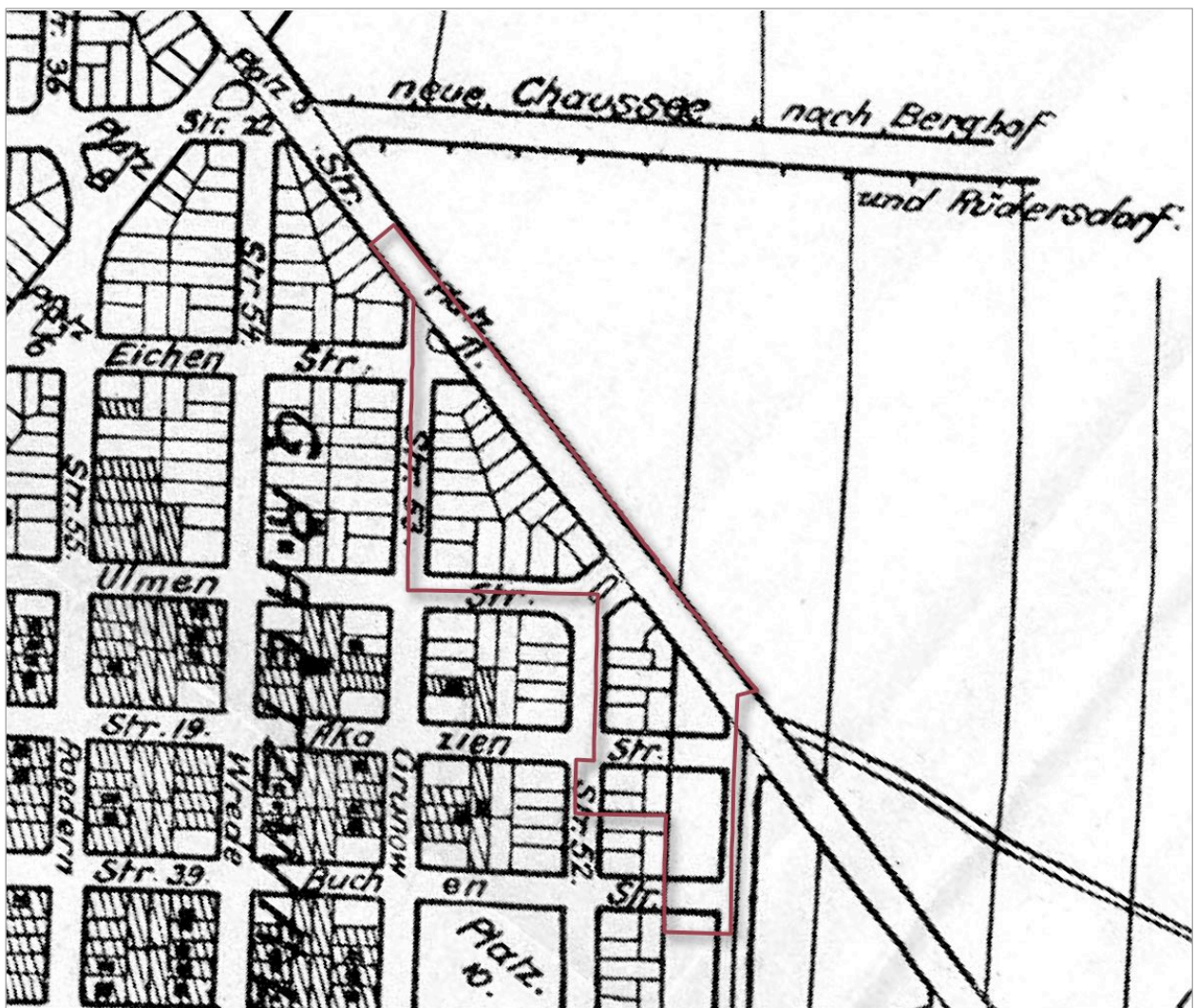


Abb.: Ausschnitt „Parzellierungs-Plan von den Villen Kolonien“, Mai 1909 | o. M. | nachträglich genordet <sup>5</sup>

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

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

<sup>5</sup> 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, bzw. in dessen Ankauf. 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. Für die zukünftigen Straßenverkehrsflächen fehlen der Gemeinde insbesondere die Flurstücke: 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. Bei den vorhandenen Straßen handelt es sich derzeit ausschließlich um Anliegerstraßen. 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 wird eine neue Haltestelle in der Kalkberger Straße auf Höhe des Storkower Weges eingerichtet. 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

In der Prager und Ulmer sowie der Woltersdorfer Straße nördlich der Beeskower Straße verläuft die Stromversorgung der angrenzenden Wohngebäude (Niederspannung). Im Bereich der Wittstockstraße sowie parallel zur Woltersdorfer Straße auf den Flurstücken 2429 und 2538 verlaufen unterirdisch ebenfalls Stromleitungen (Mittelspannung). Entlang der Woltersdorfer Straße befindet sich ein Erdkabel der Telekommunikation und ein Steuerkabel für die Ferngasversorgung. In der Ulmer, Prager und Woltersdorfer Straße befinden sich Gasleitungen.

Eine Niederschlagswasserbeseitigungsanlage ist nicht vorhanden, das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vor Ort versickert. Löschwasserhydranten sind in allen umliegenden Straßen vorhanden.



Die Trinkwasserversorgung ist derzeit nicht gesichert.  
Zur Abwasserentsorgung liegen bisher keine Aussagen vor.

## 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.<sup>6</sup>

Der Grundwasserflurabstand beträgt 20,0 bis 30,0 m unterhalb der Geländeoberkante.<sup>7</sup>

## 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 der 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.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Geoportal Brandenburg, Geologische Übersichtskarte 1:300.000, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/34>

<sup>7</sup> Auskunftsplattform Wasser, Grundwasserflurabstand, <https://apw.brandenburg.de>

<sup>8</sup> Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, Sachgebiet untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 15.02.2022



## 2.10 Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal dargestellt (vgl. 3.3 Flächennutzungsplan). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde nicht von einer Betroffenheit des Bodendenkmales ausgegangen, da der Geltungsbereich das Bodendenkmal nicht tangierte. Durch die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt wird, von der Planung betroffen.

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle, oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> 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 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). 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.

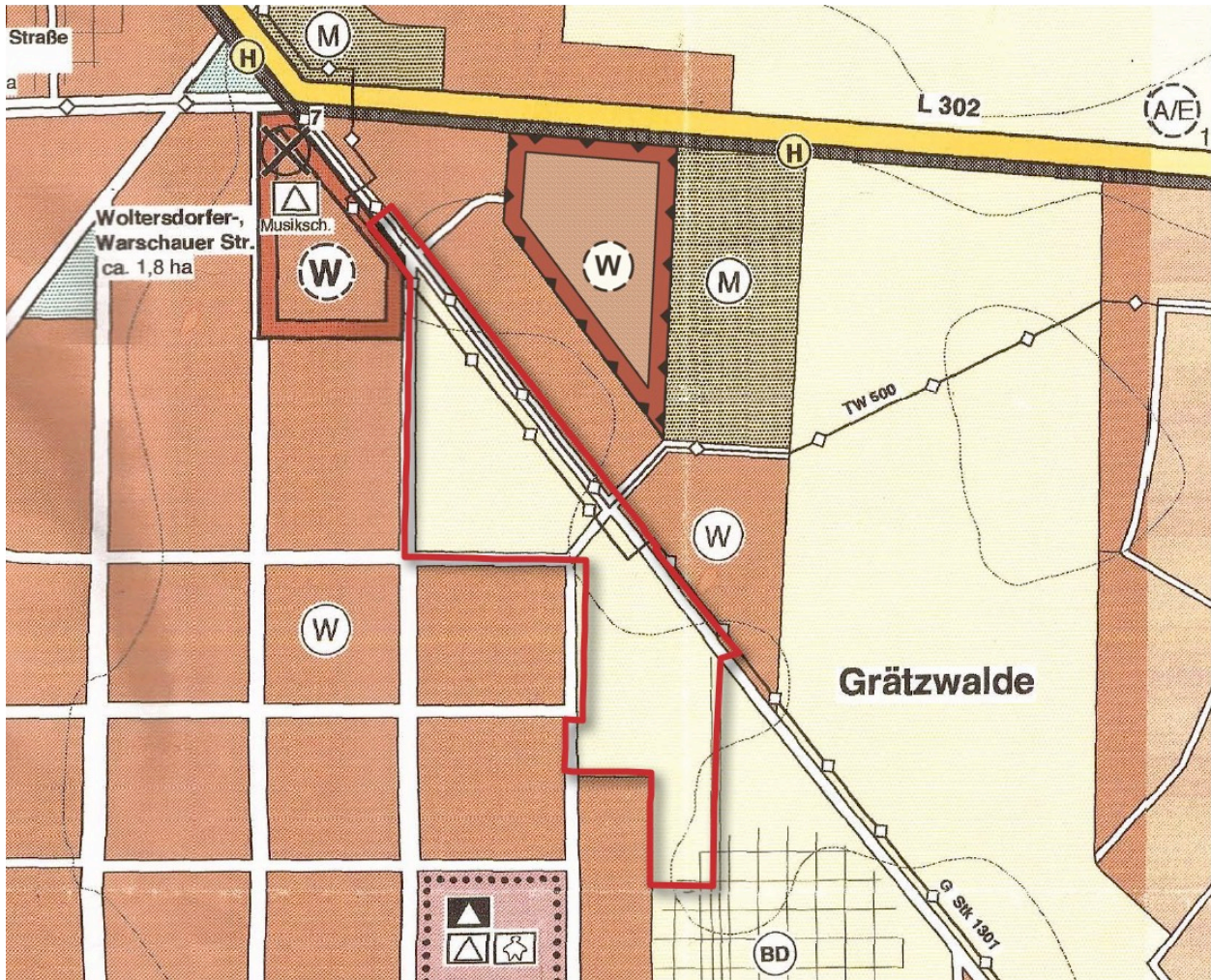


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.

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.

### 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 m<sup>2</sup> (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 bereits 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 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung überplant. Dies betrifft die Flurstücke 781/3 (tlw.), 2238 (tlw.), 2248. Der Bebauungsplan 3/90 setzt Allgemeine Wohngebiete und nördlich der Beeskower Straße Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan wurde vollständig umgesetzt.



Abb.: Bebauungspläne und Planungen in der Umgebung, Geltungsbereich weiß dargestellt | o. M.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Orthophoto © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 mit eigenen Ergänzungen



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 und ein Bebauungsplan muss aufgestellt werden.

### 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.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> 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. Bewohner:innen und Interessierte hatten in einem separaten Verfahren die Möglichkeit, sich zu mehreren möglichen Standorten zu äußern. Im Herbst 2019 wurde zusätzlich eine Einwohnerbefragung unter 1.000 zufällig ausgewählten Schöneicher:innen durchgeführt, bei der die meisten Stimmen für den Standort an der Woltersdorfer Straße/Wittstockstraße abgegeben wurden. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.01.2018 erfolgte die Festlegung des Standortes für die weiterführende Schule an der Woltersdorfer Straße/Wittstockstraße. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren insbesondere die Lage innerhalb des Ortes, die Grundstücksgröße, die Erweiterungsmöglichkeit Richtung Südosten und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Rad, zu Fuß und mit dem Pkw.

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. Anlage 3).

### 4.2 Erschließungs- und Nutzungsschema

Für die frühzeitige Beteiligung wurden drei unterschiedliche Erschließungs- und Nutzungsschemata in entwickelt (vgl. 4.4 Planungsalternativen). 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.

Der Bus soll zukünftig in der Prager Straße halten. 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 Beeskower Straße erfolgt der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich. Hierüber sind auch die notwendigen Parkplätze auf dem Schulgrundstück erreichbar. Südlich der Zufahrt zu den Parkplätzen bleibt die Woltersdorfer Straße, wie bisher, den Fußgänger:innen und Radfahrenden vorbehalten.

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 Einrichtungsverkehres in Abschnitten der Dresdener, Wittstock- und Ulmer Straße, daher wird dies im Schema dargestellt.



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 von 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, wird vom zukünftigen Schulträger, dem Landkreis Oder-Spree südlich des vorgesehenen Schulgrundstückes eine Erweiterungsfläche erworben. Jenseits des Schulgrundstückes, am 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 mit einer 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 Grundfläche des Schulgebäudes, der Sporthalle, des Schulhofes und der Schulsportaußenanlagen erfolgt jedoch in der Bauleitplanung nicht, um Flexibilität bei der nachfolgenden, hochbaulich-architektonischen 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. 12,0 m und damit 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 befindet sich eine Wildblumenwiese für Insekten. Diese sowie die Fläche für die Schule wird von einer zweireihigen Heckenpflanzung, als Übergang in die freie Landschaft, umrahmt. 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. Weitere Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhöhen die Aufenthaltsqualität. Zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Schulvorplatz befindet sich eine Freispielfläche mit einem Basketballfeld. Die Freispielfläche könnte bei Bedarf auch durch die weiterführende Schule genutzt werden.

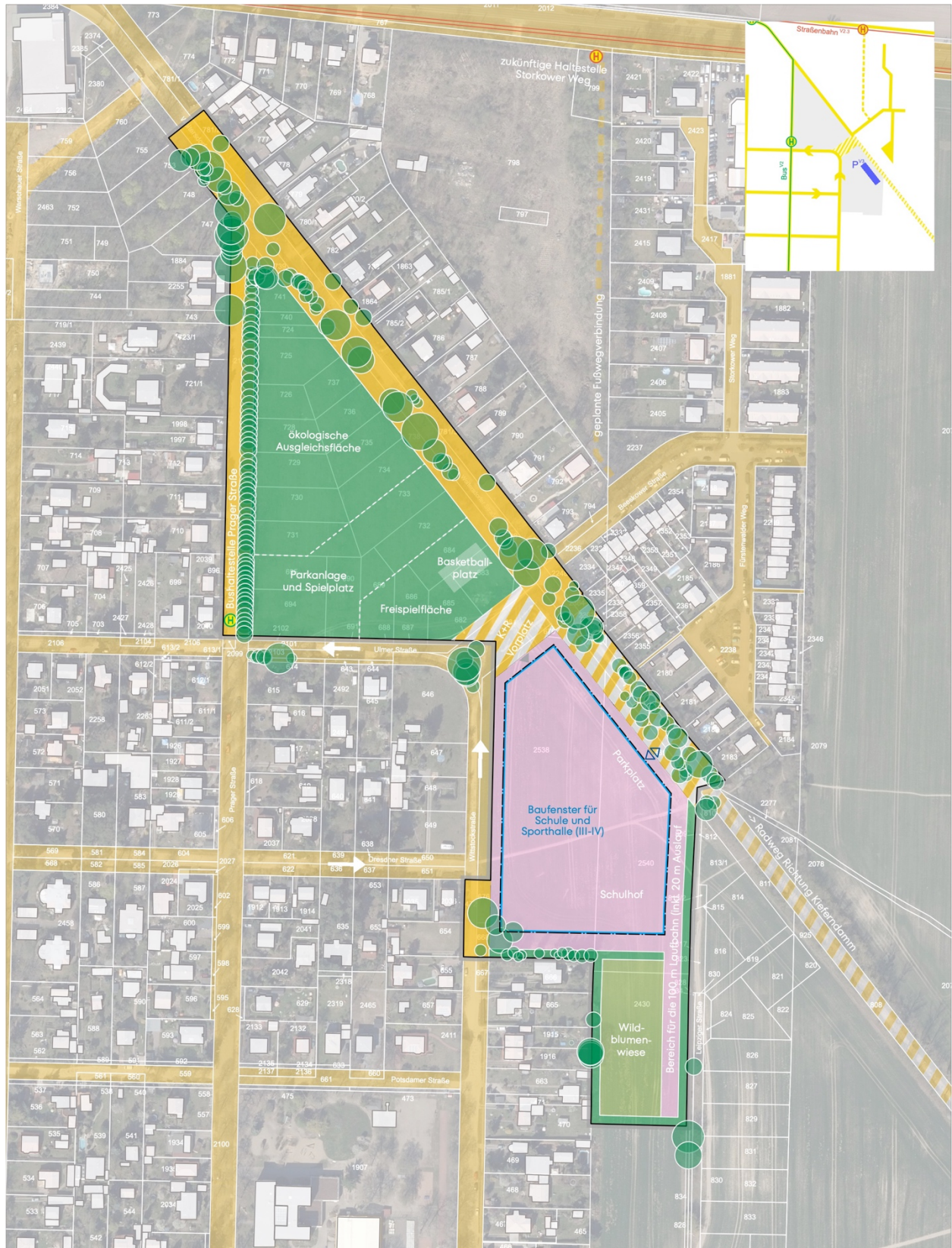


Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema, Stand 03.11.2023 (Anlage 2) | o. M. <sup>12</sup>



#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der, durch das Land Brandenburg, begrenzten Wasserentnahmemengen, welche bereits ausgeschöpft sind, ist der Wasserverband derzeit nicht in der Lage weitere Baugebiete mit Trinkwasser zu versorgen.<sup>13</sup> Eine Lösung zur Trinkwasserversorgung muss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, wenn der voraussichtliche Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden zur Verfügung steht. Die nächstgelegene Entnahmestelle, z. B. ein Hydrant, darf maximal 300 m von einem Gebäudeteil entfernt sein.<sup>14</sup> Die notwendige Löschwassermenge kann voraussichtlich nicht durch die Trinkwasserversorgung abgedeckt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann auf normgerechte Alternativen ausgewichen werden. Hierzu zählen Löschwasserbrunnen, -teiche und unterirdische Löschwasserbehälter.

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 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 Prager Straße in Betracht gezogen.

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.

#### 4.6 Planungsalternativen

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.

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.

---

<sup>12</sup> Orthophoto und Alkis Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

<sup>13</sup> Stellungnahme Wasserverband Strausberg-Erkner, vom 03.02.2022

<sup>14</sup> Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, Stabstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, vom 15.02.2022

---



Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema 1, Stand: 26.10.2021 | o. M.<sup>15</sup>



Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema 2, Stand: 26.10.2021 | o. M.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Orthophoto und Alkis Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

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



Abb.: Erschließungs- und Nutzungsschema 3, Stand: 26.10.2021 | o. M.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> 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 und notwendige Nebenanlagen 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, Fahrrad- und Pkw-Stellplatzanlagen, Pausenflächen und Schulgarten. 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 Außensportanlagen 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.

#### 5.1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung einer Freispielfläche, welche bei Bedarf auch durch die Schüler:innen der weiterführenden Schule genutzt werden kann. Des Weiteren kann innerhalb der Fläche ein Basketballplatz errichtet werden, welcher frei zugänglich ist.

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. Dennoch wird darauf nicht verzichtet, um eine möglichst hohe Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung gewährleisten zu können.

##### Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Zur Herleitung der zulässigen Grundfläche wird die, für ein vierzügiges, dreigeschossiges Gymnasium, benötigte bebaute Fläche (gesamt BF, ca. 5.212 m<sup>2</sup>, vgl. Anlage 1) herangezogen. Diese Fläche entspricht etwa 26,2 % der ungefähr 19.910 m<sup>2</sup> großen Gemeinbedarfsfläche ( $5.212 \text{ m}^2 / 19.910 \text{ m}^2 * 100 = 26,18 \%$ ).

Die Berechnungen 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 zusätzliche Raumbedarfe entstehen, welche zu diesem Zeitpunkt nicht erfasst werden können. Für einen nachfolgenden hochbaulichen Entwurf können erfahrungsgemäß die berechneten Flächen überschritten werden. Daher wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine Flexibilität für die nachfolgende Planung zu sichern.

*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.*

Abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächen durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und unterirdischen Gebäuden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, da der Bedarf an versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Schulhof, Außensportanlagen, Parkplatz) sehr hoch ist. Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen 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.

#### Höhe der baulichen Anlage 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 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.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante erfolgt in Bezug auf die Höhe des Meeresspiegels. Dieser entspricht dem Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Aus der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen – 62,0 m und 66,0 m ü. NHN im DHHN2016 – ergeben sich nach Abzug der vorhandenen Geländehöhen von rund 50,0 m ü. NHN im DHHN2016 Gebäudehöhen von etwa 12,0 m und 16,0 m.

In der direkten Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngrundstücken sowie zur offenen Landschaft im Osten des Plangebietes erfolgt die Beschränkung der Gebäudehöhe somit auf etwa 12,0 m, wodurch die Errichtung eines dreigeschossigen Schulgebäudes in diesem Bereich ermöglicht wird. In der Tiefe des Schulgrundstückes soll die Errichtung von vier Vollgeschossen für das Schulgebäude zugelassen werden. Dementsprechend beträgt die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen in diesem Bereich rund 16,0 m.

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 Solarthermieanlagen notwendig. Da diese keine raumprägende Wirkung besitzen, dürfen sie die festgesetzte Gebäudeoberkanten um maximal 3,0 m überschreiten, was für die genannten Anlagen eine ausreichende Höhe darstellt.

#### 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 [...] 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 unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung der Wittstockstraße beträgt der Abstand der Baugrenze 25,0 m, aus Rücksicht auf die Wohnnutzung und zur Sicherung der Verträglichkeit mit der Umgebung.

Innerhalb des beschriebenen Baufensters ist nur eine Gebäudehöhe von etwa 12,0 m zulässig. Darüber hinaus soll eine Viergeschossigkeit ermöglicht werden. Hierzu wird in einem Abstand von 10,0 m zu den äußeren Baugrenzen, ein zurückgesetztes Baufenster für eine Gebäudehöhe von 16,0 m 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 Schnitten bzw. Ansichten geprüft. Hierzu wurden zwei vorhandene Wohngebäude – Fürstenwalder Weg 26 und Wittstockstraße 45 – sowie ein, entsprechend des Bebauungsplanes 24/18, mögliches Wohngebäude – Wittstockstraße 44 – betrachtet:

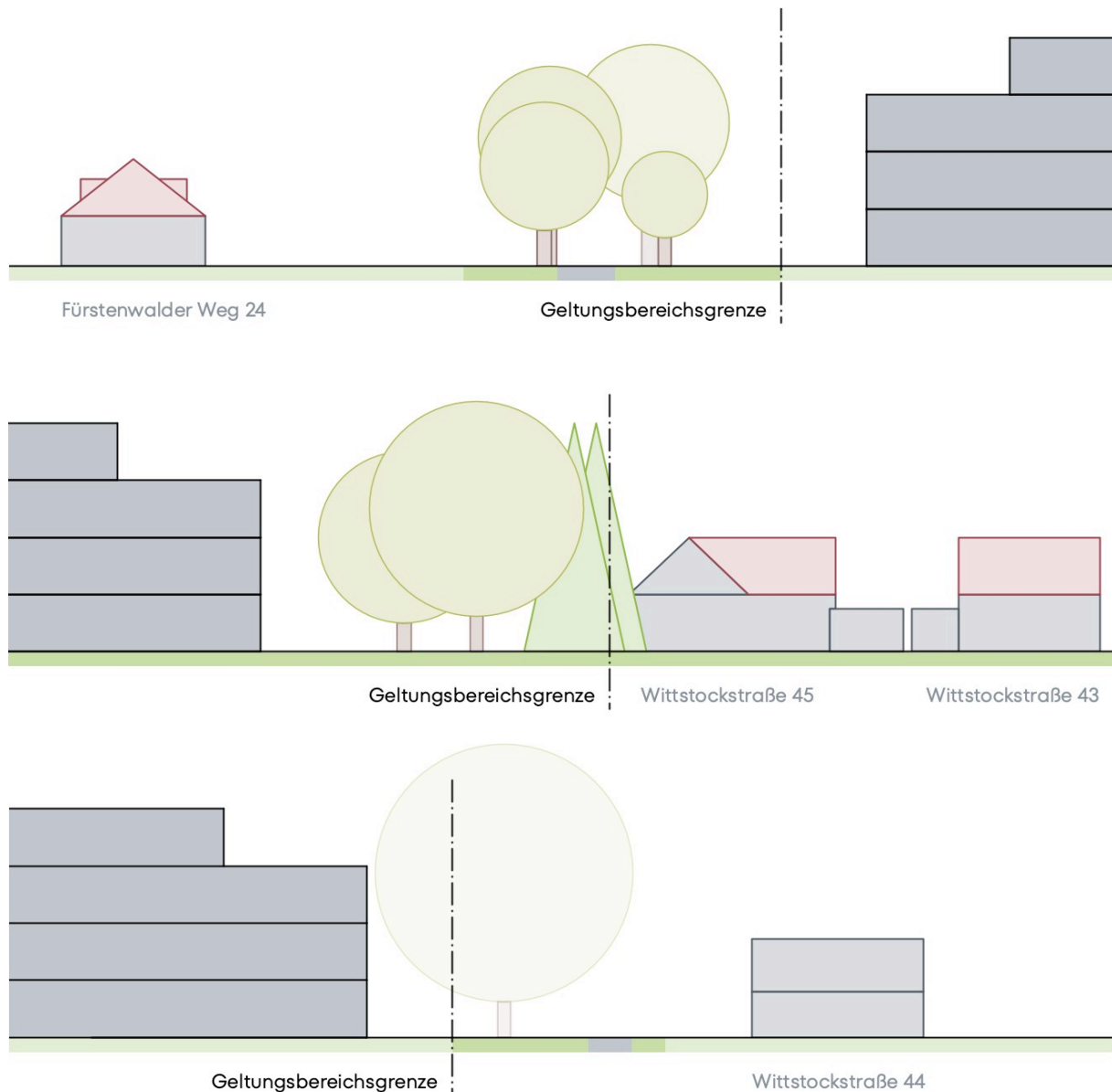


Abb.: Schnitte/Ansichten für die Prüfung der Höhenfestsetzung und der Baugrenzen | o. M.



### 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 und die Erschließung des Schulstandortes. Zur Erschließung der weiterführenden Schule zählt ebenfalls die rund 22,0 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Hierüber erfolgt die Zufahrt zu dem Parkplatz auf dem Schulgrundstück und die Anbindung an den Radweg, Richtung Kieferndamm. Außer der Zufahrt zu dem Parkplatz ist dieser Bereich nicht für den motorisierten Individualverkehr zugänglich.

Die etwa 33,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Schulvorplatz“ 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.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung enthalten 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.

Die separat erfolgende Straßenplanung mit Stand vom 14.09.2021 sieht für den Ausbau der Woltersdorfer Straße eine 6,0 m breite Fahrbahn sowie beidseitig der Straße jeweils einen 2,3 m breiten Gehweg und mindestens 1,6 m breiten Radweg vor. Die restlichen Flächen sind als Grünstreifen für die bestehenden Bäume und für Versickerungsmulden geplant.<sup>18</sup>

Die Verkehrsflächen befinden sich größtenteils in öffentlichem Eigentum. Allerdings erstrecken sich, im Bereich der Woltersdorfer Straße, zum Teil private Vorgärten auf die öffentlichen Flurstücke, welche im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sind. Insofern sind private Vorgärten und deren Einfriedungen 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.

<sup>18</sup> Verkehrsplanerische Untersuchung, Lageplan Woltersdorfer Straße, 14.09.2021, Anlage zur Anlage 3



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.<sup>19</sup>

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

*Außerhalb des für Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Bereiches sind Ein- und Ausfahrten nur für Lieferverkehre und Rettungsfahrzeuge zulässig.*

Die Festsetzung verortet die Ein- und Ausfahrt zum Schulgrundstück zur Woltersdorfer Straße hin und entspricht damit der Zielstellung, dass über die Woltersdorfer Straße die Haupteinschließung erfolgt. Des Weiteren ermöglicht die Festsetzung eine Freihaltung der anderen umliegenden Straßen von dem, durch die Schule, verursachten Verkehr. Von der Festsetzung ausgenommen sind Rettungsfahrzeuge, welche mehrere Zufahrten zum Schulgrundstück benötigen und Lieferfahrzeuge, welche die weiterführende Schule u. a. mit Lebensmitteln, Hygieneartikeln und Bürobedarf beliefern.

## 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.<sup>20</sup> Für diese Altersgruppe fehlt in Grätzwalde ein öffentlicher Spielplatz. Ein Spielplatz für Kinder der genannten Altersgruppe erfordert eine Gesamtfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>.<sup>21</sup>

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. 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.

<sup>19</sup> Stellungnahme Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung, Eigenbetrieb des Landkreises Oder-Spree vom 03.02.2022

<sup>20</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (2012): Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb, DIN 18034:2012-09

<sup>21</sup> ebenda



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 gleicht einen Teil der Versiegelungen im Rahmen der Straßenausbaumaßnahmen aus. 8.182 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sollen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden. Dazu ist die Pflanzung von insgesamt 82 Laubbäumen vorgesehen, welche prozentual 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 m<sup>2</sup> 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.

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 aller öffentlichen Grünflächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Die Gemeinde führt bereits Verhandlungen zum Ankauf der betroffenen Flurstücke.

#### 5.2.2 Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Unterbringung von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. 5.2.5) insbesondere der Anpflanzung einer Wildblumenwiese. Die Fläche wird nur für einen beschränkten Personenkreis zugänglich sein.

#### 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.

*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.*

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 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 5.3 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 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche eine Baumpflanzung angenommen. Durch die Festsetzung der Gesamt-GRZ von 0,8 bleiben rund 4.000 m<sup>2</sup> der Fläche unversiegelt. Hiervon werden jedoch etwa 1.500 m<sup>2</sup> durch die Heckenpflanzung in Anspruch genommen. Somit verbleiben etwa 2.500 m<sup>2</sup> restliche unversiegelte Fläche. Daraus ergeben sich insgesamt 25 Baumpflanzungen. Die Regelung zur Baumscheibengröße sichert einen langfristigen Erhalt der Bäume vor dem Hintergrund des Klimawandels.

#### 5.2.4 Verkehrsflächen

*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.*

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.

#### 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 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.*

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 38 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 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.*

Die Festsetzung dient dem Schutzgut Pflanzen, 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 zurecht kommen.

##### 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, S. 46). Die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.*

Entsprechend der VO § 4 Nr. 24 ist die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur unter Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiSt-WaG) 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.

Die Nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebietes dient dazu, auf verbindliche und beachtliche Rechtsverordnungen und Gesetze, die für nachfolgende Planungen und Bauausführungen relevant sind, hinzuweisen.

#### 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. Die Nachrichtliche Übernahme verweist auf verbindliche, zu beachtende Rechtsverordnungen und Gesetze, die für die nachfolgenden Planungen und Bauausführungen relevant sind.

Werden bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt, gilt § 11 BbgDSchG, 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@ldam-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.<sup>22</sup>

#### 5.4 Hinweise

##### 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. August) 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. Die angegebene Brutzeit bezieht sich auf die im Plangebiet kartierten Arten.

<sup>22</sup> Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, untere Denkmalschutzbehörde vom 15.02.2022



## 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 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 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 in einem Umfang von insgesamt 8.200 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen entwickelt werden, die dem Ausgleich in die abiotischen und biotischen Schutzgüter angerechnet werden können. Die südliche Teilfläche der öffentlichen Grünfläche erhält die Zweckbestimmung 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 Freispielfläche für die Gemeinde und die weiterführende Schule aufnehmen wird. Eine Teilfläche ist als befestigter Basketballplatz vorgesehen.

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 der 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. 19.910 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 13.820 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	ca. 4.220 m <sup>2</sup>
Freispielfläche	ca. 3.920 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 3.480 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 15.900 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	ca. 61.250 m <sup>2</sup>

### 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)<sup>23</sup>. 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.

<sup>23</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist



#### 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)<sup>24</sup> 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, PM2,5 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.

---

<sup>24</sup> 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

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet mit Ausnahme der Straßen als mehrjährige Brache (Stilllegungsfläche) dargestellt.

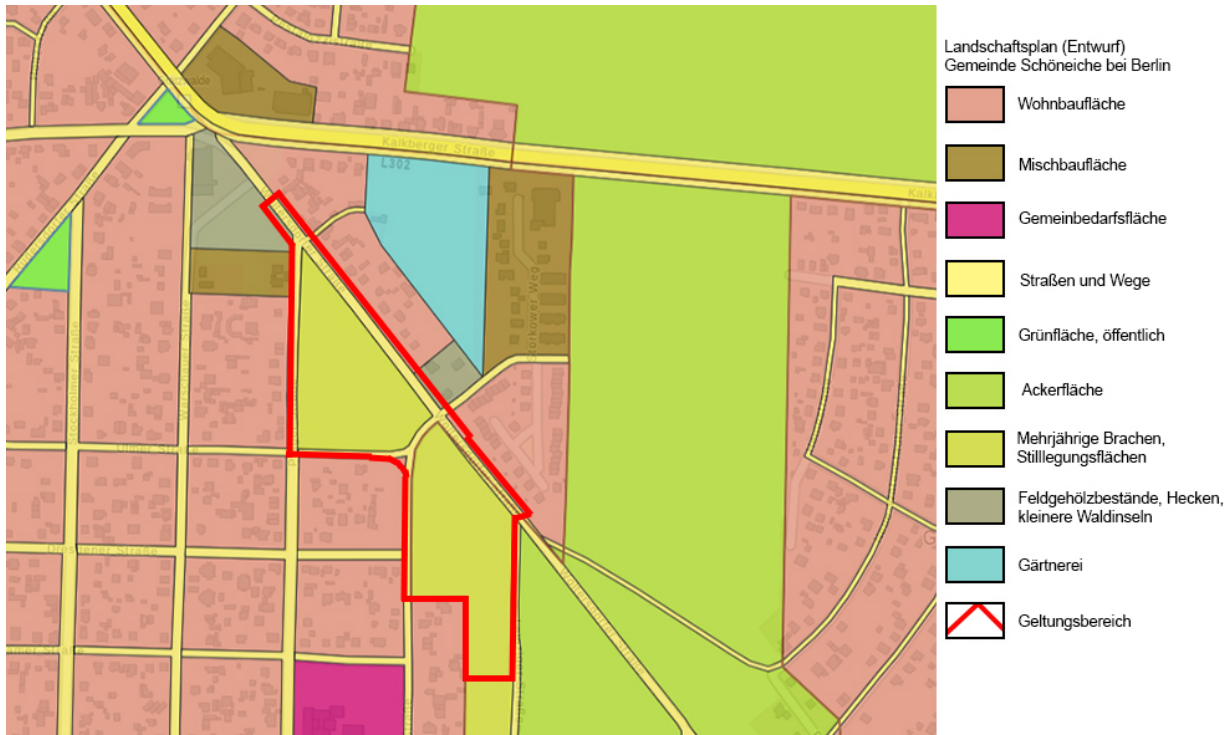


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1998 der Gemeinde Schöneiche, Geltungsbereich B-Plan 25/19 rot dargestellt | o. M.

### Berücksichtigung der Ziele

Eine Fortführung bzw. Entwicklung der im Landschaftsplan dargestellten Nutzung „mehrjährige Brache“ als Stilllegungsfläche wird mit der vorliegenden Planung nicht verfolgt. Vielmehr wird aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen (Stilllegungsflächen sind jene Anteile landwirtschaftlicher Nutzflächen, die für die flächengebundenen Ausgleichszahlungen für die Landwirte erforderlich sind) eine Gemeinbedarfsfläche sowie eine Öffentliche Grünfläche auf dem überwiegenden Teilen der Grundstücke entwickelt. Damit weicht die Planung von den Zielen der Landschaftsplanung, einem dauerhaften Erhalt der Ackerbrache mit extensiver Pflege(-mahd) bzw. einer solchen Weiterentwicklung ab.

### 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 Habitats)
- 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: Region		* Erhaltungszustand kontinentale biogeogr.			
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 unbekanntes 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 Biotoptypenkartierung 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 Überhältern in der Biotoptypenkartierung 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.

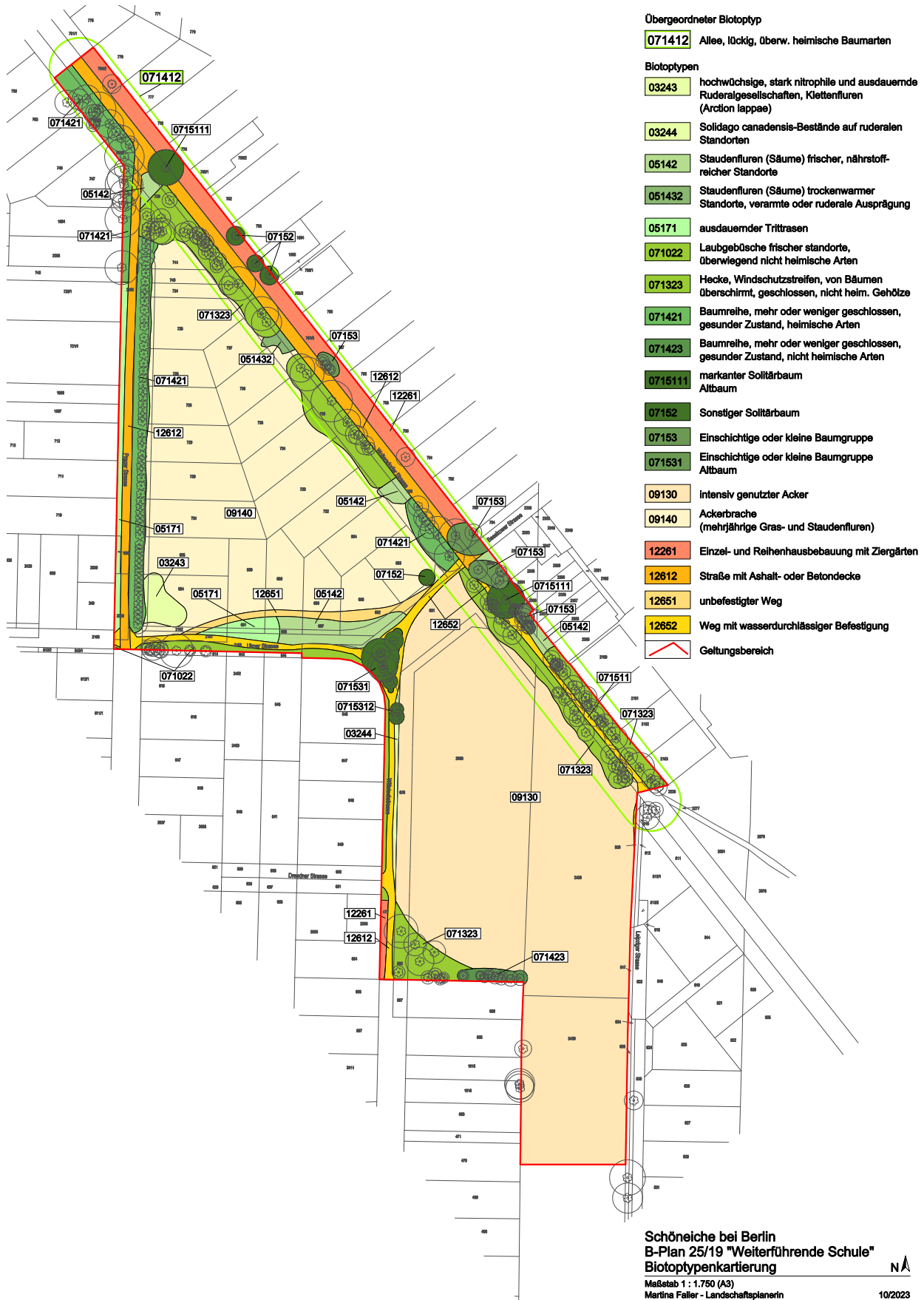


Abb.: Biotypenkartierung (Anlage 7) | o. M.

### 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.

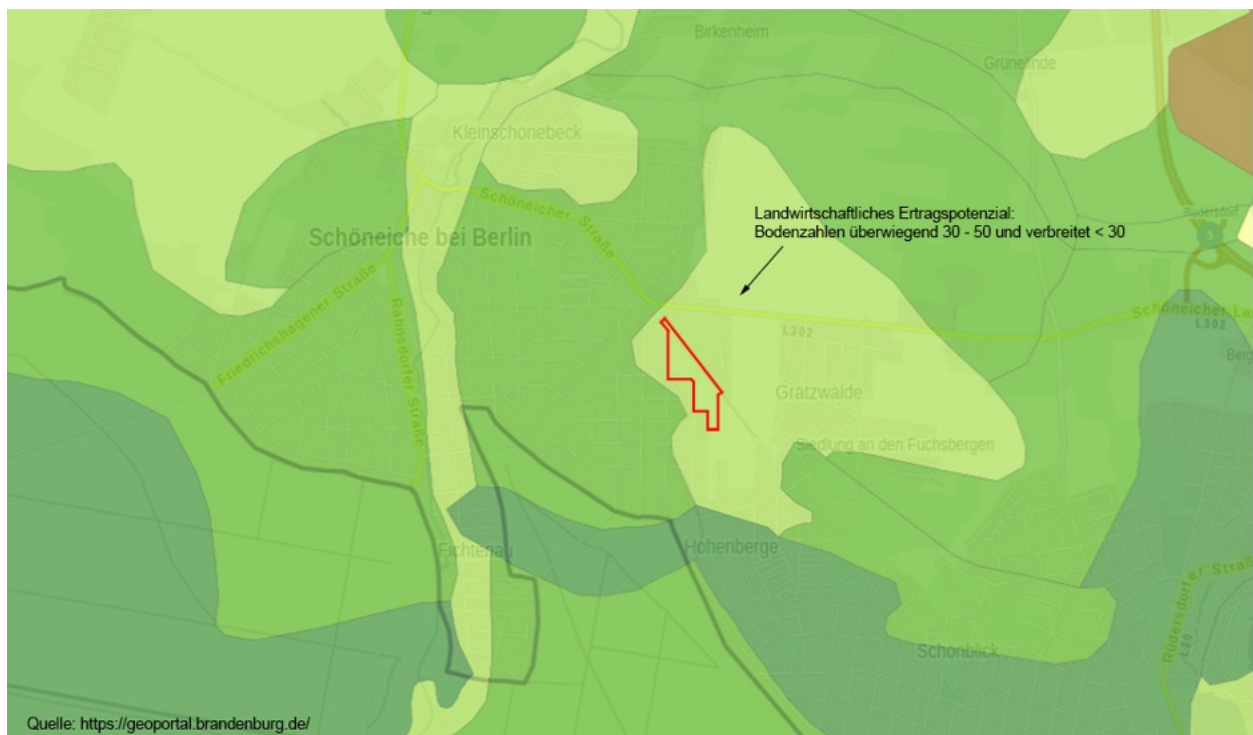
Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) im Untersuchungsgebiet wären die Wälder der grundwasserfernen Hochflächen und Erhebungen.

### 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.

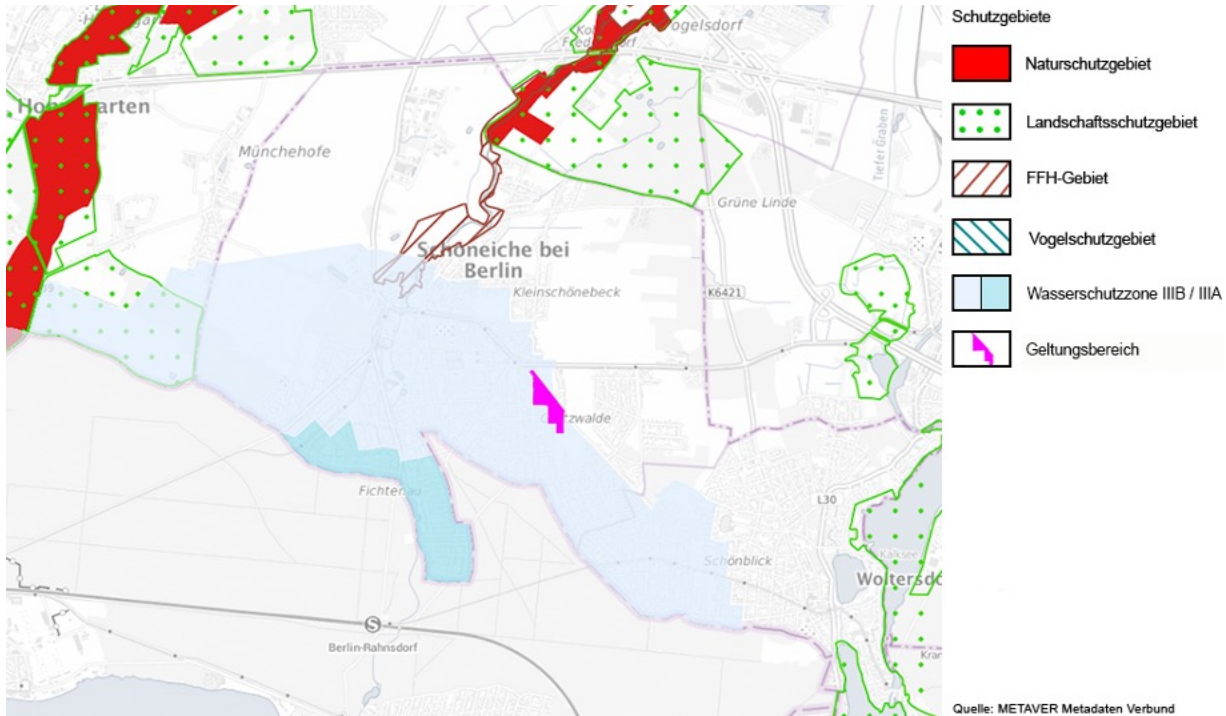


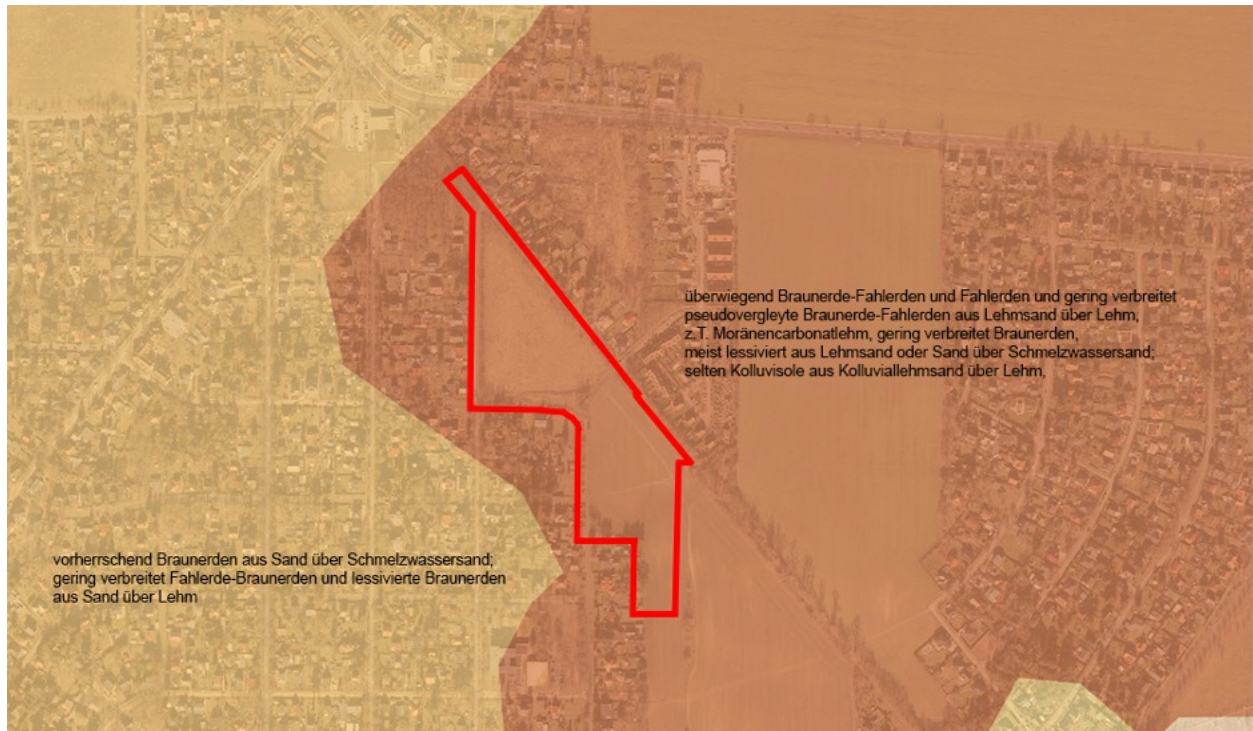
Abbildung 11: Ausschnitt der Karte der Metadaten mit dem Themenfeld Schutzgebiete

### 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 Austauscherelemente 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.

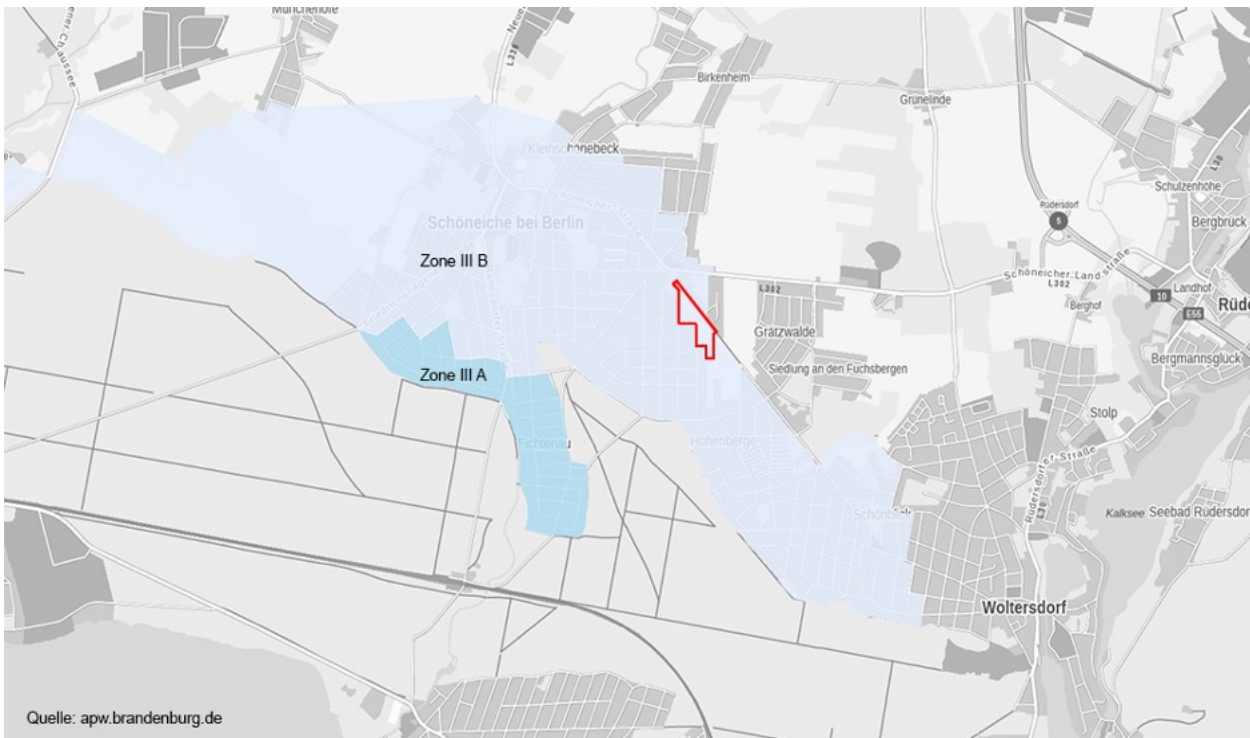


Abb.: Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzgebietszone IIIB

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.

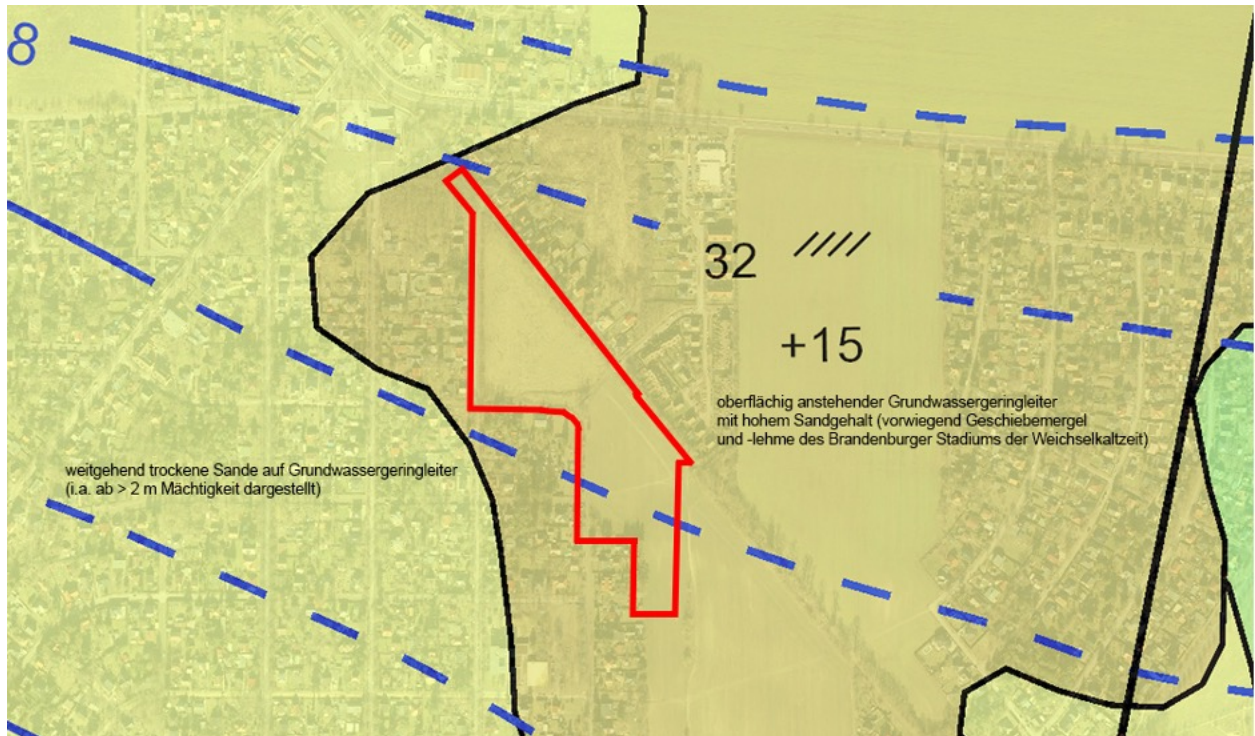


Abb.: Lage des Plangebietes mit oberflächlich anstehendem Grundwassergeringleiter mit hohem Sandanteil (Quelle: LBGR Brandenburg)

### 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 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. Hundeauslauf 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 der gesetzlichen Vorschriften beurteilt (vgl. Anlage 5).





Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht erschlossen bzw. wenig attraktiv. Die Brachen werden sporadisch zum Hunderauslauf 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. Teil I, 3.3 Flächennutzungsplan). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde nicht von einer Betroffenheit des Bodendenkmals ausgegangen, da der Geltungsbereich das Bodendenkmal nicht tangierte. Durch die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt wird, 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 Vorhabensfläche 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. August) 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. Die angegebene Brutzeit betrifft alle vorgefundenen Arten.

---



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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“</b>	<b>19.910</b>	<b>100</b>
GRZ 0,4	7.964	40
zulässige Überschreitung bis 0,8	7.964	40
unversiegelt	3.982	20
<b>Freispielfläche</b>	<b>3.920</b>	<b>100</b>
GR: 785	785	20
unversiegelt	3.135	80
<b>Private Grünfläche</b>	<b>3.480</b>	<b>100</b>
extensive Blütenwiese	3.480	100
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>15.900</b>	<b>100</b>
Parkanlage / Spielplatz	7.000	44
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	8.900	66
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>18.040</b>	<b>100</b>
öffentlich	13.820	77
besondere Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	2.900	16
besondere Zweckbestimmung: Schulvorplatz	1.320	7
<b>Gesamtfläche</b>	<b>61.250</b>	<b>100</b>

Bau und Abriss bedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da kein Abriss vorbereitet wird und baubedingt 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

Abriss bedingte 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 24.440 m<sup>2</sup>. Dabei werden auch die durch Extensivierung wieder regenerierten Bodenfunktionen auf der nördlichen Teilfläche im Bereich der Freizeitspielfläche (gedeckte Anlage wie z. B. ein Basketballplatz) beeinträchtigt. Durch die geplante GRZ von 0,4 bzw. zgl. 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 Beeinträchtigungen 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 vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der privaten und öffentlichen Grünfläche.

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 und ein Basketballplatz 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 (GVBI. II, S. 46). Die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone (offene Mulden) zulässig, ist grundsätzlich möglich und wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche angestrebt.

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 z. B. in vegetationsgedeckten Mulden kann das Niederschlagswasser auf der Fläche für den Gemeinbedarf 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 sollen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern möglich, ebenfalls über vegetationsgedeckte Versickerungsmulden der belebten Bodenzone 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 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 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche vermindert. Darüber hinaus sind Heckenpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie Dachbegrünungen vorgesehen.

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 Ruderal-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 die Nutzung des Schulgebäudes für eine Musikschule und die Nutzung der Sporthalle durch Vereine ermöglicht werden.



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.*

#### 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.*

#### Sportanlagenlärmeinwirkungen gemäß 18. BimSchV

*Es ergeben sich Immissionskonflikte durch den Betrieb des Basketballplatzes. Daher ist die Nutzung des Basketballplatzes [innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (7 bis 9 Uhr) auszuschließen und in der mittäglichen (13 bis 15 Uhr) und abendlichen (20 bis 22 Uhr) auf jeweils 1,5 Stunden zu beschränken. Die Nutzungszeiten außerhalb der Ruhezeiten sind auf 8 Stunden zu beschränken]. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass eine Betriebszeitbeschränkung in der Regel über den städtebaulichen Vertrag oder über eine Betriebsbeschreibung zur geplanten Anlage geregelt werden kann.*

*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.*

#### 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."*

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 nachfolgenden Genehmigungsplanungen bei Bedarf passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Diese sind jedoch dann auf die tatsächliche Verkehrssituation und -lenkung (voraussichtlich Beibehaltung Tempo 30, kein Durchgangsverkehr ab dem Schulvorplatz) abzustellen.

#### 6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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 NO<sub>2</sub> 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. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen, die durch den Schulbetrieb verursacht werden, stehen



keine Beurteilungsvorschriften zur Verfügung. Schulen sind grundsätzlich als sozialadäquat zu betrachten.

Aufgrund der Nutzung der Freispielfläche durch die Öffentlichkeit werden freizeitbedingte Lärmemissionen hervorgerufen. Des Weiteren kann die Vereinsnutzung der Sporthalle bei geöffneten Fenstern zu Lärmemissionen führen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der Sportflächen keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind. Für die Auswirkungen des Freizeitlärms und dem damit verbundenen Verkehrslärm wurde ein Gutachten (vgl. Anlage 5) erstellt, dessen Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden.

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 Nutzung abzuleiten.

#### 6.3.19 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Öffentliche Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes 25/19 überlagern etwa 1.700 m<sup>2</sup> (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 bereits 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 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung überplant. Dies betrifft die Flurstücke 781/3 (tlw.), 2238 (tlw.), 2248. 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 bezeichneten Flurstücke 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 ehemaligen Gärtnerei soll in den nächsten Jahren ebenfalls zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierzu wurde der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan muss aufgestellt werden.



Abb.: Bebauungspläne in der Umgebung, Geltungsbereich weiß dargestellt | o. M. <sup>25</sup>

Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Vorhaben angrenzend in gleichzeitiger Aufstellung befinden.

### 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.

### 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.

<sup>25</sup> Orthophoto © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 mit eigenen Ergänzungen



Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Weiterführende Schule und 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.

#### 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. August) 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 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 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. Als weiterhin positiv wirkend, werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls über die belebte Bodenzone versickert und dem Grundwasser zugeleitet werden. Sollten hierfür vegetationsbedeckte Mulden notwendig werden, die wasserrechtlich als technische Anlagen im Trinkwasserschutzgebiet erlaubnispflichtig sind, müssen entsprechende Genehmigungen im Zuge der Straßenausbauplanung bzw. des Bauantragsverfahrens eingeholt werden.

Innerhalb der Erhaltungsfläche sind Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen werden außerhalb des Brutzeitraums (Anfang September 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 Wiese 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 den privaten Grünfläche (extensive Wiese) sowie der öffentlichen Grünfläche 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 m<sup>2</sup> 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 sollten innerhalb des Landkreises verortet sein und Kompensation für die durch Versiegelung verursachten Eingriffe in die abiotischen und biotischen Schutzgüter herstellen.

Diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes von Schöneiche bei Berlin sind vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans als ausformulierte Maßnahmen mit Bezug auf Gemarkung, Flur und Flurstück sowie in ihrem Flächenumfang zu definieren, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich abzusichern.

#### 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	19.910 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15.928 m <sup>2</sup>	15.925 m <sup>2</sup>
Freispielfläche	3.920 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	* 784 m <sup>2</sup>	784 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straße	13.820 m <sup>2</sup>	2.723 m <sup>2</sup>	7.185 m <sup>2</sup>	4.462 m <sup>2</sup>
Straße, besondere Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	2.900 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>
Straße, besondere Zweckbestimmung: Schulvorplatz	1.320 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche: ökologische Ausgleichsfläche	9.880 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	** 988 m <sup>2</sup>	988 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage, Spielplatz	6.020 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	** 602 m <sup>2</sup>	602 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	3.480 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gesamt	61.250 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>	27.308 m <sup>2</sup>	24.408 m <sup>2</sup>

\* versiegelter Basketballplatz

\*\* für befestigte Wege (und Spielplatz) wird eine Versiegelung von 10 % der Fläche angenommen

Damit ergibt sich auf den Eingriffsflächen von rund 61.250 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich des Bebauungsplans) ein Anteil an bereits versiegelten Flächen von rund 2.900 m<sup>2</sup> (ca. 4,7 %).





Künftig wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Flächenanteil von 27.340 m<sup>2</sup> (ca. 45 %) versiegelt sein, was einer zusätzlichen Versiegelung von 24.440 m<sup>2</sup> 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. In der folgenden Tabelle sind in einer Zusammenschau die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt.

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 m<sup>2</sup> 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 24.440 m<sup>2</sup> möglich.

Durch Neuanlage von 21.300 m<sup>2</sup> Grünflächen (flächige Gehölzanzpflanzungen, 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 kann voraussichtlich in die Planung integriert werden. Hinsichtlich des Landschafts- (bzw. Orts-)bildes ist zu erwarten, dass durch die Erhöhung der Bebauungsdichte durch Bebauung bisher unbebauter Flächen die bestehende Eigenart des Gemeindegebietes verändert wird.



Eine nach Eingriffen der Gemeinde und des Landkreises differenzierte Bilanzierung befindet sich im Anhang.

#### 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 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen aus Sträuchern (TF 8.3) innerhalb einer Gesamtfläche von 8.900 m<sup>2</sup> 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 prozentual auf die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Parkanlage bzw. den Spielplatz. Einer Baumpflanzung steht jeweils etwa 190 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> angesetzt, ergibt sich eine Kompensation von 7.500 m<sup>2</sup>.

##### 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 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Kompensationswirkung entspricht mit einem Faktor von 1:2 einem Entsiegelungsäquivalent von 918 m<sup>2</sup>.

##### Anlage einer extensiven Wiese (Wildblumenwiese)

Die Anlage einer extensiven Wiese innerhalb der privaten Grünfläche auf einer Fläche von 2.850 m<sup>2</sup> kompensiert mit einem Faktor von 1:2 eine Neuversiegelung von 1.425 m<sup>2</sup>. Die extensive „Blüh-“ Wiese ist analog zu extensivem Grünland 1x jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

##### 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 rund 2.170 m<sup>2</sup>, so dass bei einem Kompensationsfaktor von 1:4 ein Entsiegelungsäquivalent von etwa 543 m<sup>2</sup> 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 sowie das öffentliche Straßenland dargestellt. Hierbei wird der Eingriff den unterschiedlichen Verursachern Gemeinde (grün) bzw. Landkreis (orange) zugeordnet.

Zur Ermittlung der durch den Straßenausbau versiegelten Fläche wurde die Straßenplanung der Voigt Ingenieure GmbH für die Woltersdorfer Straße vom 14.09.2021 berücksichtigt. Für die Prager Straße wurde eine Fahrbahnbreite von 6 m, wegen der geplanten Buslinie, 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 24.407 m<sup>2</sup> stehen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet gegenüber, die einem Entsiegelungsäquivalent von 14.486 m<sup>2</sup> entsprechen. Damit werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Diese sind vor dem Satzungsbeschluss festzulegen, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich abzusichern.

## 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 Schulsporthausanlagen 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, die die Grundlagen für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bildet.



## 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 eine 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. Herzu 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 Variantenbetrachtung 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 sind als Allee geschützt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Zu berücksichtigen ist die Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone III B.

### 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 werden vor dem Satzungsbeschluss externe Maßnahmen festgelegt, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen und vertraglich abzusichern sind.

## 6.10 Quellenangaben Umweltbericht

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 221) 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009

Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin 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 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.

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.

Des Weiteren erstrecken sich, im Bereich der Woltersdorfer Straße, zum Teil private Vorgärten auf die öffentlichen Flurstücke, welche im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sind. Insofern sind private Vorgärten und deren Einfriedungen im Zuge des Straßenausbaus auf die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Hiervon sind die öffentlichen Flurstücke 781/2 und 781/3 und etwa 11 private Vorgärten betroffen.

### **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 bemüht sich um den Erwerb der Flächen und 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 und der öffentlichen Grünflächen 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 m<sup>2</sup> (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.

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 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ 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 Sekundarstufen I und II vorhanden sind.

Die 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 auf 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 Haupteinschließung aus Richtung Norden übernehmen. Mit der Umgestaltung sollen separate verkehrliche Anlagen für den Fußgänger und den Radfahrer vorgesehen werden.*

*Die Nebeneinschließung 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 ein Ausbau der Woltersdorfer Straße unumgänglich. Ein Großteil der umliegenden Straßenflächen 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 der 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 Schulanlagenlärmwirkungen gelten, werden in der gesamten Umgebung vollständig eingehalten. Überschreitungen der kurzzeitigen Geräuschspitzen sind nicht gegeben.

Durch die Benutzung des Basketballplatzes ergeben sich Immissionskonflikte im Hinblick auf den Sportanlagenlärm. Durch eine Beschränkung der Nutzungszeit im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder eine Betriebsbeschreibung kann der Betrieb der Anlage geregelt und Immissionskonflikte vermieden werden. Des Weiteren sind etwaig offenbare Fenster der Sporthalle in der morgendlichen Ruhezeit (7 bis 9 Uhr) geschlossen zu halten.

## 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 vor dem Satzungsbeschluss mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich abzusichern.

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

## 7.8 Bodenordnende Maßnahmen und Vorkaufsrechtssatzung

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen, der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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

Der Gemeinde Schöneiche bei Berlin 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 % MwSt):

Grunderwerb öffentliche Grünflächen	Kosten werden ermittelt
Grunderwerb Freispielfläche	Kosten werden ermittelt
Grunderwerb Verkehrsflächen	Kosten werden ermittelt
Vermessungskosten	Kosten werden ermittelt
Notarkosten	Kosten werden ermittelt
<hr/>	
Grunderwerbskosten, gesamt	-
Ausbau der Woltersdorfer Straße	Kosten werden ermittelt
Ausbau der Prager Straße	Kosten werden ermittelt
Herstellung Schulvorplatz	Kosten werden ermittelt
<hr/>	
Ausbau/Herstellung der Verkehrsflächen, gesamt	-
Planung und Errichtung Spielplatz und Park	Kosten werden ermittelt
Planung und Errichtung Freispielfläche und Basketballplatz	Kosten werden ermittelt
<hr/>	
Freianlagen, gesamt	-
Ausgleichsmaßnahmen Baumpflanzungen (inkl. 7 Jahre Pflege)	67.000 €
Ausgleichsmaßnahmen Strauchpflanzungen (inkl. 5 Jahre Pflege)	88.000 €
<hr/>	
Ausgleichsmaßnahmen, gesamt	155.000 €
Planungskosten Bebauungsplan einschl. Gutachten	98.000 €
<hr/>	
Kosten, gesamt	Kosten werden ermittelt

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

## 7.10 Städtebauliche Flächenbilanz

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



---

Verkehrsflächen

Öffentlich	13.820 m <sup>2</sup>
Bes. Zweckbestimmung: Schulvorplatz	1.320 m <sup>2</sup>
Bes. Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	2.900 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	18.040 m <sup>2</sup>

Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: „Schule, Sporthalle“	19.910 m <sup>2</sup>
Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung: „Freispielfläche, Basketballplatz“	3.920 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	23.830 m <sup>2</sup>

Grünflächen

Öffentlich, Zweckbestimmung: „ökologische Ausgleichsfläche“	9.880 m <sup>2</sup>
Öffentlich, Zweckbestimmung: „Park, Spielplatz“	6.020 m <sup>2</sup>
Privat, Zweckbestimmung: „Wildblumenwiese“	3.480 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	19.380 m <sup>2</sup>

Plangebiet, gesamt	61.250 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------



## 8. Verfahren

### 8.1 Verfahrensübersicht

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

Aufstellungsbeschluss	15.10.2020
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	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
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 26/20 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, Bauungsplan 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 Bauungsplanverfahren getroffen und ist daher nicht Bestandteil des Bauungsplanes. Bewohner:innen und Interessierte hatten in einem monatelangen Verfahren die Möglichkeit sich zu mehreren möglichen Standorten zu äußern.

Im Planaufstellungsverfahren für den Bauungsplan 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 Bauungsplanentwurf 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 Geräuschimmissionen 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.



## 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: 03.11.2023, Verfasser: mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR (1 Seite DIN A3)

### Anlage 3:

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

### 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: 31.08.2023, Verfasser: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (51 Seiten DIN A4, 1 Seite DIN A3)

### 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: 03.11.2023, 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)





## 10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

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

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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])