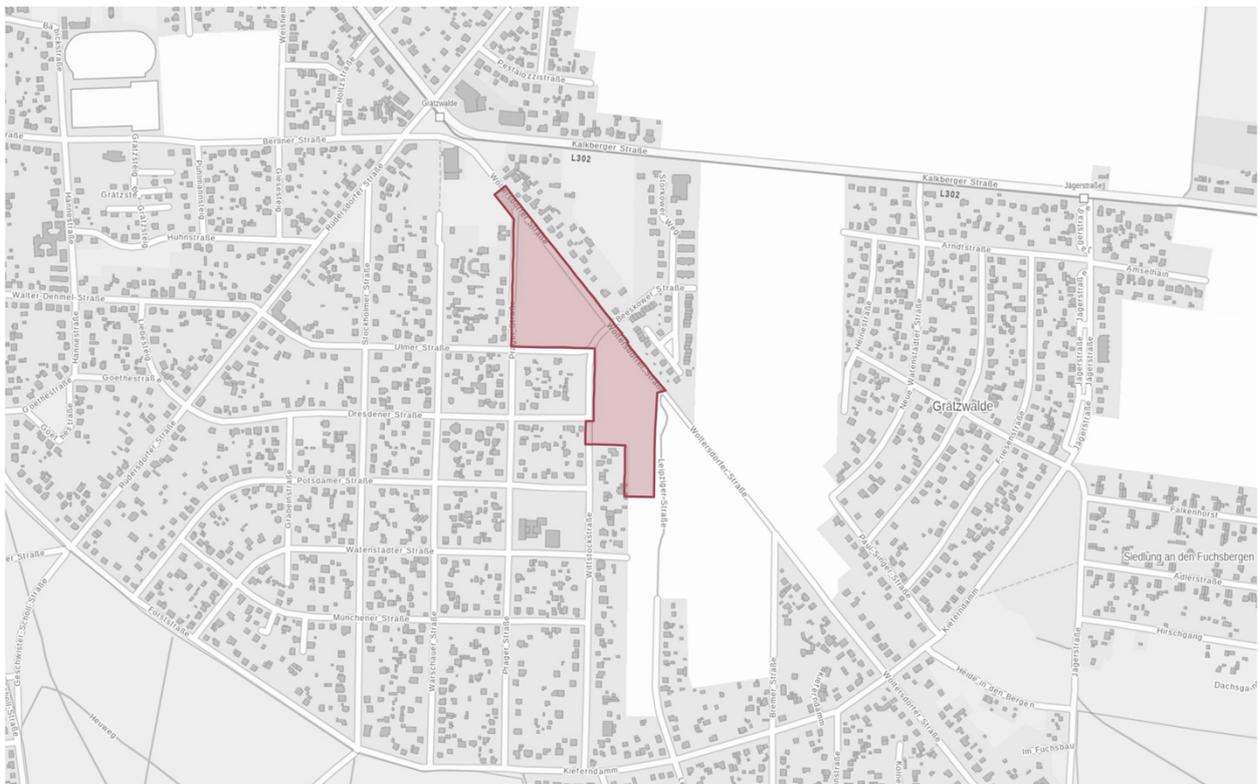


Bebauungsplan 25/19 „Weiterführende Schule Wittstockstraße/Woltersdorfer Straße“

Gemeinde Schöneiche bei Berlin



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

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: 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



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemeinbedarfsfläche

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- 2.2 Als Gebäudeoberkante OK gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die, als Höchstmaß festgesetzte, Gebäudeoberkante um höchstens drei Meter überschreiten.

3. Abweichende Bauweise

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

4. Ein- und Ausfahrten

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

Grünordnerische Festsetzungen

5. Öffentliche Grünfläche

- 5.1 Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ist mit Bäumen zu bepflanzen. Insgesamt sind 31 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die 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.

6. Gemeinbedarfsfläche

- 6.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 20 cm betragen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- 6.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung. Ausgenommen hiervon sind Fahrbahnen und Pkw-Stellplätze.
- 6.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität



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

- 6.4 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind 25 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß textlicher Festsetzung 5.3 anzupflanzenden Bäume sowie vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden.

7. Verkehrsflächen

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

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

- 8.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine zweireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 5 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 und je angefangene 50 m² Hecke ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen.
- 8.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm und heimische Sträucher in der Mindestqualität LSTR 60-100 zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen.
- 8.3 Innerhalb der Fläche zur Entwicklung sowie zur Pflege von Natur und Landschaft in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Auf 92 % der Fläche ist je 5 m² Fläche ein Gehölz der Qualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Insgesamt sind 51 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden. Die Gehölze sind zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen. Die Anlage von Wegen mit wasser-



und luftdurchlässigem Gesamtaufbau ist bis zu einer Breite von 3 m auf bis zu 10 % der Fläche zulässig.

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

Pflanzliste 1 – standortgerechte Bäume (Empfehlung)

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

Pflanzliste 2 – heimische Sträucher (Empfehlung)

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



Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46). Die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Bodendenkmal

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

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

Hinweise

Alleenschutz Woltersdorfer Straße und Prager Straße

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

Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. 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 Unteren 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.



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])