



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg"

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

- Entwurf -

Stand: 8. Juni 2026

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Impressum

Plangeber:

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.suntrop@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
I Begründung zum Bebauungsplan	1
1 Anlass und Aufgabestellung	1
2 Ziel und Zweck der Planung	2
3 Lage im Raum	2
4 Bebauungsplanverfahren	2
4.1 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	2
4.1.1 Erfordernis der Planung	2
4.1.2 Planungsalternativen	3
4.1.3 Fazit	6
4.2 Verfahrensstand	6
5 Planungsvorgaben	7
5.1 Übergeordnete Planungen	7
5.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)	7
5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)	7
5.1.3 Regionalplan Oderland-Spree	8
5.1.4 Wasserschutzgebiet	8
5.1.5 Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz	9
5.1.6 Wald nach Waldgesetz	9
5.2 Örtliche Planungen	9
5.2.1 Flächennutzungsplan	9
5.2.2 Bebauungspläne	9
5.2.3 Satzungen und Konzepte	10
6 Planungsgrundlagen	12
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	12
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	12
6.3 Verkehr und Erschließung	13
6.4 Freiflächenstruktur	13
6.5 Altlasten	13
6.6 Bau- und Bodendenkmäler	14
6.7 Nachbarbelange	14
7 Eingeholte Fachgutachten	14
7.1 Verkehr	14
7.1.1 Bestandsanalyse	14
7.1.2 Zusatzverkehr	15
7.1.3 Handlungsempfehlungen	16
7.2 Schallgutachten	16
7.2.1 Grundlagen und Eingangsdaten	16

7.2.2	Ergebnis Immissionen durch die Nutzung als Schulstandort	18
7.2.3	Ergebnis Immissionen durch Verkehr	18
7.2.4	Ergebnis durch die Nutzung der Sportanlagen	19
7.3	Artenschutz	19
7.4	Baugrund und Versickerung	20
8	Inhalt des Bebauungsplanes 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg"	20
8.1	Art der baulichen Nutzung	20
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	24
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	24
8.5	Erschließung	24
8.6	Öffentliche Grünflächen	25
8.7	Immissionsschutz	26
8.8	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	26
8.8.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
8.8.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
8.8.3	Externe Kompensationsmaßnahmen	29
8.8.4	Waldkompensation	30
8.9	Örtliche Bauvorschriften	30
8.10	Nachrichtliche Übernahmen	31
8.11	Hinweise	31
9	Flächenbilanz	31
10	Kosten	32
11	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	32
11.1	Landesplanung	32
11.2	Immissionen	32
11.3	Auswirkungen auf die Umwelt	32
11.4	Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	33
11.5	Soziale Infrastruktur	33
11.6	Erschließung und Verkehr	33
11.7	Privates und öffentliches Grundeigentum	33
11.8	Finanzielle Auswirkungen	33

I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin und in dessen Folge die steigenden Schülerzahlen erfordern die Erhöhung Ihrer Grundschulkapazitäten. Vor diesem Hintergrund sind in einem mehrstufigen Untersuchungsverfahren unter Beteiligung von Einwohnern und Trägern öffentlicher Belange mehrere Standortvarianten geprüft worden. Nach dem "Integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030" (INOEK) vom 10.07.2018 ist eine Erhöhung der Grundschulkapazitäten auf sechs Züge insgesamt in der Gemeinde erforderlich. Auch die Schulentwicklungspläne der Gemeinde sowie des Landkreises Oder-Spree gehen von einer Kapazitätserhöhung der Grundschulplätze aus. Im Ergebnis dieser Erkenntnisse wurde für die Fläche zwischen Krummenseestraße, Friedrich-Ebert-Straße und Triftweg der Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" am 20.12.2022 zur Aufstellung beschlossen.

Ein weiterer Bestandteil der Untersuchungen war das Angebot an Sportangeboten. Im Zusammenhang mit der Schulentwicklungsplanung sollten die entsprechenden baulichen Anlagen für den Sport entsprechend der wissenschaftlichen Erkenntnisse ohnehin grundsätzlich mit geplant werden. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und dem ausgeprägten Vereinsleben in Schöneiche bei Berlin sind jedoch auch Engpässe im Bereich des Vereinssportangebotes entstanden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zumindest anteilig bewältigt werden sollen.

Nach der planerischen Konzeption der Gemeinde Schöneiche bei Berlin war demnach der Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" aufzustellen, damit eine bisher im Außenbereich gelegene Fläche für die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele bauplanungsrechtlich gesichert werden kann. Denn nach der Auswertung der zuvor erfolgten Untersuchungen und Abstimmungen in den politischen Gremien liegt die städtebaurechtliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vor.

Mit dem Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" kann die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ihrer Pflichtaufgabe der ausreichenden Schulplatzversorgung und somit dem bundesgesetzlichen Grundgedanken der Belange des Bildungswesens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB Rechnung tragen.

Damit liegt die städtebaurechtliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vor. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Unter Beachtung der Belange nach den Maßgaben des § 1 Abs. 6 BauGB, hier insbesondere der Artenschutz, die Eingriffs-/Ausgleichsthematik mit Flächenversiegelung, die Einbindung in den Landschaftsraum sowie der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sollen eine Grundschule mit Sporthalle und Außensportanlagen sowie ein Hort entstehen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist ermittelt worden, dass die angrenzenden Gemeindestraßen, hier die Friedrich-Ebert-Straße und die Krummenseestraße, ausreichend für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr dimensioniert und ausgebaut sind.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Gemeinbedarfsfläche mit Schule einschließlich Sporthalle, Außensportanlagen und Hort. Die Sporthalle mit den Außensportanlagen sollen als Bestandteil des Schulstandortes ebenso für den Vereins-sport genutzt werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grundschule, Sporthalle, Außensportanlagen und Hort,
- Natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" umfasst eine Fläche von etwa 3,1 ha und befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Er besteht in der Gemarkung Schöneiche, Flur 4 aus den Flurstücken 111 teilweise (tlw.), 167 (tlw.), 192, 193, 194, 195 (tlw.), 196, 197 und 201 (tlw.) und wird begrenzt:

- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Triftweges,
- im Norden durch die Flurstücke 198/, 560, 201 (tlw.) und 195 (tlw.) der Flur 4, Gemarkung Schöneiche,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Krummenseestraße.

Die Straßenverkehrsflächen – hier die Flurstücke 167, 192, 194 und 201 – befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, die weiteren Grundstücke im Eigentum Privater und des Landes Berlin. Sämtliche Grundstücke sollen in das Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin übergehen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen

4.1.1 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

- a) Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist seit einigen Jahren durch dynamisches Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Mit dem Zuzug von Familien mit Kindern ist die Kapazitätserhöhung an Grundschulplätzen erforderlich, die nicht über die bestehenden Schuleinrichtungen gedeckt werden kann. Die erforderliche Kapazitätserhöhung der Grundschulplätze ist in dem Schulentwicklungsplänen der Gemeinde und des Landkreises Oder-Spree als ein relevantes Ziel enthalten. Nach dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oder-Spree 2022-2027 wird aufgrund der Bevölkerungsprognose, die um den Zuzug von Arbeitskräften durch den Autohersteller Tesla ergänzt wird, von einem Beschulungsbedarf von 39 Klassen im Schuljahr 2024/2025

ausgegangen. Unter Einbeziehung des Arbeitskräftezuzugs im Zusammenhang mit Tesla sind allein bis zum Jahr 2022 weitere drei Schulklassen erforderlich gewesen. Derzeit umfassen die Kapazitäten mit den bestehenden Grundschulen – Bruno Hans Bürgel und Storchenschule – insgesamt 32 Schulklassen. Der Neubau einer Grundschule in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin wird nach dem Schulentwicklungsplan dem Grunde nach vorausgesetzt, so dass die prognostizierten Kapazitäten dort als gedeckt gewertet werden.

- b) Bereits im integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 – INOEK Schöneiche 2030 – ist im Ergebnis festgehalten, dass die Raumsituation in den bestehenden Grundschulen zum Zeitpunkt der Erhebung aufgrund geänderter Anforderungen an die schulische Bildung, wie Umsetzung von Inklusion und zeitgemäßen pädagogischen Konzepten mit Gruppenräumen für speziellen Förder- und Teilungsunterricht, zunehmend angespannt ist. Einschließlich des prognostizierten zusätzlichen Bedarfes für 41 Schüler und Schülerinnen reichen die Kapazitäten trotz Erweiterungsmöglichkeiten bei der Bruno Hans Bürgel Grundschule nicht aus, um diesen Bedarf zu decken. Damit die festgestellte vielfältige, bedarfsgerechte und wohnortnahe Bildungs- und Betreuungslandschaft langfristig gesichert werden kann, wird daher eine Erhöhung der Zügigkeit auf sechs Züge insgesamt empfohlen.

Darüber hinaus sind nach den Ergebnissen des INOEK 2030 zusätzliche Kapazitäten in Sporthallen zu schaffen.

- c) Nach § 3 des Gesetzes über die Schulen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Schulgesetz - BbgSchulG) ist die Gemeinde verpflichtet, das Recht auf Bildung einzulösen. In diesem Zusammenhang obliegt der Gemeinde nach der Aufgabenteilung mit dem Landkreis Oder-Spree die Pflicht zur Bereitstellung ausreichender Kapazitäten in den Grundschulen.

Dazu heißt es in § 99 BbgSchulG, dass der Schulträger – im vorliegenden Fall die Gemeinde Schöneiche bei Berlin – seine Schulangelegenheiten in eigener Verantwortung selbst verwaltet. Er beschließt über die Errichtung, Änderung und Auflösung und unterhält und verwaltet die Schule als pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe. Der Schulträger ist gemäß § 104 BbgSchulG nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, Schulen zu errichten, wenn ein Bedürfnis dafür besteht. Das ist vorliegend der Fall.

4.1.2 Planungsalternativen

- a) Der Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind mehrstufige Untersuchungen verschiedener Standortvarianten mit einer vertiefenden Prüfung der Vor- und Nachteile von insgesamt 17 Standorten vorausgegangen. Als vorteilhaft wurden dabei bspw. die Flächenverfügbarkeit, die anthropogene Vorbelastung, ein eher geringer Eingriff in die umwelterheblichen Schutzgüter oder auch die Lage des Standortes zur gleichmäßigeren Ausstattung des Gemeindegebietes mit Grundschulangeboten gewertet. Nachteilig haben sich bspw. eine dezentralere Lage am Ortsrand, die Erschließungsvoraussetzungen für den Schülerverkehr einschließlich zu querender Hauptverkehrsstraßen oder auch ein hoher Vegetationsbestand – insbesondere Baumbestand – ausgewirkt. Durch die Gemeindevertretung sind daraufhin drei Standorte ausgewählt und für eine vertiefende Untersuchung

der Standorte Babickstraße, Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße und Weidensee mit Einwohnerbefragung beschlossen worden.

Für die Einwohnerbefragung waren die Unterlagen sowohl über die Homepage der Gemeinde abrufbar als auch per Anschreiben versendet worden. Von insgesamt 11.315 stimmberechtigten Einwohnern (EW) sind 4.547 gültige Stimmen über eine Entscheidung der drei Standortvarianten abgegeben worden. Im Ergebnis haben sich 64,53 % der EW für den Standort Babickstraße, 23,77 % für den Standort Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße und 11,7 % für den Standort Weidensee ausgesprochen.

- b) Die bauliche Nutzung des Areals im Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Krummenseestraße ist bereits im Integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 enthalten. Dort wird es als Wohnbaupotenzialfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt. Vor dem Hintergrund dieser potenziellen Siedlungsentwicklung wurde am 9. September 2020 die Einleitung der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung) beschlossen. Mit der Erkenntnis aus den Schulentwicklungsplänen der Gemeinde selbst sowie des Landkreises Oder-Spree hinsichtlich des Bedarfs an zusätzlichen Grundschulplätzen, der nicht über Kapazitätserweiterungen der bestehenden Schulstandorte gedeckt werden kann, haben die Gemeindevertreter am 20.12.2022 beschlossen, das Planungsziel der 7. FNP-Änderung zugunsten eines neuen Grundschulstandortes zu ändern.
- c) Bereits der vertiefenden Prüfung der drei Standortvarianten waren umfangreiche Diskussionen in den Ausschüssen und der Gemeindevertretung mit Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile der verschiedenen Standorte vorausgegangen. Dabei wurde auch festgehalten, dass die Erweiterung der Bürgerschule keine realistische Alternative darstellt und ein Neubau die nachhaltigere Lösung des festgestellten Schulplatzbedarfs auch angesichts der Bevölkerungsentwicklung ist.

Nach Vorlage der Auswertung der Einwohnerbefragung auf der Grundlage der vertiefenden Standortprüfung ist in der Gemeindevertretung vom 8. November 2022 der Beschluss zur Planung einer neuen Grundschule am Standort Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße / Triftweg gefasst worden. Der Beschluss kam nach einer erneuten umfangreichen Diskussion um die Vor- und Nachteile dieses Standortes zustande. Dabei wurde die erkannte erforderliche Qualifizierung der angrenzenden Straße nicht als Nachteil, sondern als eine Notwendigkeit des anschließenden Planungsprozesses bezeichnet. Die deutlichen Vorteile wurden in der räumlichen und kapazitativen Abdeckung des Gemeindegebietes mit Grundschulangeboten, der in Aussicht gestellte Erwerb der Flächen sowie eine relativ zeitnahe anschließende Planungsphase gesehen.

Im Ergebnis dieses Verfahrens ist der Neubau einer Grundschule an einem anderen der für den Standortvergleich ermittelten und dem Grunde nach möglichen Standorte innerhalb der Gemeinde Schöneiche bei Berlin keine Alternative. Denn die weiterhin untersuchten Standorte wiesen bezgl. Erreichbarkeit, insbesondere unter Verzicht auf den motorisierten Individualverkehr, Verfügbarkeit eines ausreichend dimensionierten und geeigneten Grundstücks sowie Konkurrenz zu bestehenden Schulen, eine geringere Lagegunst aus. Der ausgewählte Standort im Bereich Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße dagegen ermöglicht die Ergänzung der

Einzugsbereiche im Gemeindegebiet. Er ist grundsätzlich geeignet sowie zeitnah verfügbar. Aufgrund der Nachteile des Standortes Babickstraße, wie zu erwartende hohe Auflagen der Naturschutz- und Forstbehörden sowie insbesondere der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten, konnte dieser trotz des mehrheitlichen Votums der Einwohner nicht ausgewählt werden.

- d) Nach dem Leitziel der nachhaltigen Ortsentwicklung von Schöneiche ist der erforderliche Schulneubau in den durchgrünten Siedlungszusammenhang mit der Entwicklung ökologisch hochwertiger Freiflächen eingebunden worden. So sind neben der Verbindungsachse zwischen vorhandenen Waldflächen öffentliche Grünflächen mit standortgerechter und heimischer Vegetation festgesetzt worden, die gleichzeitig der wohnungsnahen Erholung dienen sollen. Damit wird der Bebauungsplan dem Ziel des Bundesgesetzgebers nach § 1 Abs. 5 BauGB gerecht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen Anforderungen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, gewährleistet.
- e) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können auch die privaten Belange hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie der zu erwartenden Lärmimmissionen beachtet werden. Denn der Verkehrsgutachter hat festgestellt, dass der Zusatzverkehr sowohl von den angrenzenden Quartiersstraßen als auch von der Friedrichshagener Straße, die als Landesstraße Verbindungsfunktionen übernimmt, bewältigt werden kann. Der Lärmgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aus der geplanten Nutzung des Areals selbst keine Lärmimmissionen resultieren, die zu Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist ausschließlich bei der Betrachtung der vollständigen Verkehrsverteilung sowohl auf die Friedrich-Ebert-Straße als auch auf die Krummenseestraße eine Erhöhung der Immissionswerte von 3 bis 4 dB(A) an den Immissionsorten zu erwarten. Diese Verkehrsverteilung wird in der Realität nicht eintreten. Zudem werden weder die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht überschritten noch wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Daher kommt der Gutachter für Lärm zu dem Ergebnis, dass sich kein Anspruch dem Grunde nach für Lärmschutzmaßnahmen an den Immissionsorten ergibt.
- f) Welche Planungsziele eine Gemeinde verfolgt, liegt in ihrem Ermessen. Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für eine Bebauungsplanung erforderliche städtebauliche Rechtfertigung liegt vor. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde und welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise dann auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Auch wenn andere Standorte einzelne Vorteile

aufwiesen, konnte in der Abwägung die Entscheidung für den Standort mit der in Summe meisten positiven Eigenschaften getroffen werden.

4.1.3 Fazit

Daher ergeben sich keine Planungsalternativen grundsätzlicher Art. Denn im Rahmen ihrer Pflichtaufgaben hat die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Grundschulplätze in ausreichender Kapazität vorzuhalten. Während das Land Brandenburg über Schulformen, das pädagogische Personal und über die Lerninhalte bestimmt, hat die Gemeinde bspw. die Aufgabe, die Schulstandorte im Gemeindegebiet festzulegen.

Auch die so genannte Null-Variante stellt keine Alternative dar. Denn die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist aufgrund des Rechtsanspruches nach den Maßgaben des § 3 des Gesetzes über die Schulen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Schulgesetz - BbgSchulG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2002 (GVBl. I/02 S.78), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. I/23 S.5) verpflichtet, das Recht auf Bildung einzulösen. Nach der Aufgabenteilung mit dem Landkreis Oder-Spree obliegt ihr in diesem Zusammenhang die Pflicht zur Bereitstellung ausreichender Kapazitäten in den Grundschulen.

Da Schulentwicklungsplanung in der konkretisierten Form die sachverständige Bereitstellung von Planungsgrundlagen zwecks Zielerreichung einer sicheren, stabilen und wirtschaftlichen Versorgung der Bürger mit Bildungsangeboten darstellt, obliegt es der kommunalen Planung, die entsprechenden Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen.

Damit das Ziel der kommunalen Schulentwicklungsplanung – hier die Sicherung des benötigten Schulraumes für Grundschulen – erreicht werden kann, müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen an dem dafür ausgewählten Standort geschaffen werden. Dieser Gemeinwohlaufgabe kommt die Gemeinde Schöneiche bei Berlin mit dem vorliegenden Bebauungsplan nach. Sie beabsichtigt an dem ausgewählten Standort einen Baustein des qualifizierten, nachfrageorientierten und ökonomisch vertretbaren Bildungsangebotes durch die entsprechende Schulraumversorgung vorzuhalten.

4.2 Verfahrensstand

a) Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat in ihrer Sitzung am 20.12.2022 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.05.2024 bis einschließlich zum 14.06.2024 stattgefunden. Während dieses Zeitraumes waren die Vorentwurfsunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde und im Geoportal abrufbar.

Die von den Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Einwendungen sind in die Abwägung eingegangen. Es sind keine Anregungen vorgebracht worden, die zu einer inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanes geführt haben.

c) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 08.05.2024 und der Bitte um Stellungnahme bis zum 14.06.2024 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung diente auch der Abstimmung zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

5.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt worden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 ist die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)

Nach dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) befindet sich die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ohne zentralen Status im Berliner Umland. Während gemäß dem Grundsatz 3.2 (G 3.2) nach der zentralörtlichen Gliederung in den zentralen Orten die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge konzentriert werden sollen, sind in den Gemeinden ohne zentralen Status die Funktionen der Grundversorgung zu sichern.

Nach der zeichnerischen Darstellung des LEP HR handelt es sich vorliegend um Flächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nach dem Ziel 5.6 (Z 5.6), die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Dabei bezieht sich das Ziel im Wesentlichen auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen wird durch diese Festlegung nicht geregelt.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR sind für den vorliegenden Geltungsbereich keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund gemäß Z 6.2 oder zum Hochwasserschutz getroffen worden. Gemäß dem Grundsatz 6.1 soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche besonderes Gewicht beigemessen werden.

In der Analyse eher qualitativer Kriterien ist die Gemeinde Schöneiche bei Berlin keiner regionalen Achse zugeordnet. Die so genannten Achsenzwischenräume dienen dem Grunde nach dem Erhalt der ausgewiesenen Freiräume.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Zielen der Schaffung von Gemeinbedarfsflächen den Zielen der Landesplanung.

5.1.3 Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Oderland-Spree, zu der auch die Gemeinde Schöneiche bei Berlin gehört, ist der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" am 21. Juni 2021 beschlossen worden.

Nach der Festlegungskarte ist die Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Gemäß G 2.2 sollen in den Grundfunktionalen Schwerpunkten die Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und weiterentwickelt werden, um den ländlichen Gestaltungsraum zu stärken und zu sichern. Dabei sollen die Einrichtungen der Daseinsvorsorge an städtebaulich integrierten Standorten bedarfsorientiert gebündelt werden (G 2.3).

5.1.4 Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Berlin-Friedrichshagen. Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl. II/01, [Nr. 04], S.46), gemäß § 4 "Schutz der Zone III B", gelten verschiedene Auflagen im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Tätigkeit, Gartenbau und Bergbau, usw. Für die vorliegenden Planungsabsichten sind die nachfolgend angeführten Auflagen und Verbote zu beachten:

- das Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen Anlagen mit geschlossenem System,
- das Ausbringen von Abwasser,
- das Versickern oder Versenken von Abwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone,

- das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen, sofern nicht die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden,
- das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau,
- das Errichten oder Erweitern von Sportanlagen, ausgenommen Anlagen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung,
- das Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen Anlagen mit geschlossenem System.

5.1.5 Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie Naturschutzgebiet (NSG), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) oder Vogelschutzgebiete (SPA), sind von der Planung nicht betroffen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

5.1.6 Wald nach Waldgesetz

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2021 teilt der Landesbetrieb Forst Brandenburg mit, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht als Waldfläche nach Waldgesetz gelten. Diese Einschätzung wurde mit Mail vom 15. März 2024 seitens der Forstbehörde bestätigt, jedoch nach einer aktuellen Prüfung (vgl. Schreiben des Landesbetriebs Forst, untere Forstbehörde, Forstamt Oder-Spree, vom 27.02.2026) zurückgenommen. Aktuell ist demnach für einen Teilbereich der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches die Waldeigenschaft festgestellt worden. Betroffen sind anteilig die Flurstücke 193, 195 und 196 der Flur 4, Gemarkung Schöneiche in einer Größenordnung von etwa 2,52 ha.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 15. Juni 2000 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin stellt die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche allgemein und damit als Außenbereichsfläche dar. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der entsprechende Ausschnitt des FNP parallel geändert, so dass der Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" nach den Maßgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

5.2.2 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich zu dem Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" sind keine wirksamen oder zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne vorhanden.

Für den Geltungsbereich selbst existiert kein Bauplanungsrecht.

5.2.3 Satzungen und Konzepte

a) Stellplatzsatzung

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze richtet sich nach der am 7. Dezember 2021 beschlossenen und am 21. Dezember 2021 in Kraft getretenen Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Danach sind für Grundschulen, Hort und Sportstätten die nachfolgend angeführten Richtzahlen relevant:

Nutzung	Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze
Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche	1 je 150 m ² Sportfläche
Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Sportfläche	1 je 30 m ² Sportfläche
Grundschulen	1 je Klasse	15 je Klasse
Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je 7 Betreuungsplätze	1 je 5 Betreuungsplätze

Der geplante Hort wird der Kategorie Kindergärten, Kindertagesstätten zugeordnet; eine eigenständige Auflistung dieser Nutzung ist in der Stellplatzsatzung nicht enthalten.

b) Spielplatzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung von Kinderspielplätzen (Spielplatzsatzung) gilt im Zusammenhang mit Geschosswohnungsbau und enthält für den vorliegenden Bebauungsplan keine Aussagen.

c) Schottergärtenverbotssatzung

Die am 28.03.2023 beschlossene Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über das Verbot von Schottergärten (Schottergärtenverbotssatzung) dient baugestalterischen Zwecken; sie gilt jedoch nicht im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

d) Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 – INOEK Schöneiche 2030

Die Leitziele der gemeindlichen Planung sind im integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 – INOEK Schöneiche 2030 – (vgl. LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Berlin: Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030, Stand 10.07.2018) dargelegt. Mit der Erstellung des INOEK erfolgte eine strategische Positionierung mit zentralen Vorhaben und räumlichen Schwerpunkten zur Steuerung unterschiedlicher fachlicher Planungen mit einer Gesamtstrategie und klarer Prioritätensetzung, die aufgrund des Wachstums und Zuzugs erforderlich geworden war.

Als zentrale Handlungsfelder haben die Gutachter die Themenfelder Siedlungsstruktur und -entwicklung, Wohnen, Grün- und Freiflächen, Klimaschutz, Bildung, Kultur, Sport, Soziales und Gesundheit sowie Verkehr und technische Infrastruktur ermittelt.

Ausgehend von einem vielfältigen und bedarfsgerechten Bildungs- und Betreuungsangebot im Kita- und Grundschulbereich sei der Ausbau von ergänzenden Strukturen erforderlich, um der demografischen Entwicklung, dem prognostizierten Bevölkerungswachstums und den

sich ändernden gesellschaftspolitischen Entwicklungen begegnen zu können. Denn nur damit könne die Qualität der Bildungs- und Betreuungsangebote aufrechterhalten werden. Das betreffe in erster Linie das Angebot an Kita- und Grundschulplätzen und das sportbezogene Angebot.

Allein aufgrund der geänderten Anforderungen an die schulische Bildung durch Inklusion und zeitgemäße pädagogische Konzepte mit Gruppenräumen für speziellen Förder- und Teilungsunterricht sei die Raumsituation im Bestand zunehmend angespannt. Zuzüglich des auch zukünftig zu erwartenden Bevölkerungswachstums könne der Bedarf an schulischer Bildung nicht im Bestand, bspw. durch Kapazitätserhöhungen oder -ergänzungen gedeckt werden.

Nach den seinerzeitigen Entwicklungszielen ist im Bereich Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße eine Wohnbaufläche mit einer Entwicklungsmöglichkeit für bis zu 28 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau ausgewiesen worden.

e) Lärmaktionsplan

Mit dem Lärmaktionsplan (vgl. Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin: Lärmaktionsplan Schöneiche bei Berlin, Stand 21. Oktober 2013) ist die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm der von dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Brandenburg (LUGV, jetzt: Landesamt für Umwelt – LfU) kartierten Straßen und Nebenstraßen, durch Schienenverkehr sowie durch Fluglärm geprüft worden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass an einigen Abschnitten von Hauptverkehrsstraßen – hier insbesondere an den Landesstraßen L 302 und L 338 – Prüfwerte festgestellt wurden, die eine Betroffenheit darstellen. Grund dafür sind regelmäßig Geschwindigkeiten von mehr als 50 km/h sowie der Zustand des Straßenbelages. Hinsichtlich des Schienenverkehrs sind geringe Betroffenheiten für den Tag und die Nacht festgestellt worden.

Das Gemeindegebiet von Schöneiche bei Berlin wird zwar überflogen, jedoch sei auf der Grundlage der ausgewerteten Daten des LUGV keine Belastung der Einwohner durch Fluglärm zu erwarten.

Ein so genanntes "ruhiges Gebiet" mit Lärmpegeln weniger als 40 dB(A) befindet sich an der Grenze zur Münchehofer Heide.

Die an das vorliegende Plangebiet grenzenden Straßen werden nicht explizit genannt. Demnach ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Lärmbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm, aufgrund des Flugverkehrs jedoch auch keine Lärmpegel von weniger als 40 dB(A) vorhanden sind.

Als Maßnahme zur Lärmreduzierung wird seitens der Gutachter die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h bzw. die Reduzierung von 70 km/h auf 50 km/h zwischen 22 und 6 Uhr sowie die Reparatur des Straßenbelages bei der Kalkberger Straße empfohlen.

In der 3. Stufe des Lärmaktionsplanes (vgl. Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin: Lärmaktionsplan (Stufe 3) Schöneiche bei Berlin, Stand 16. Juli 2018) sind die im Jahr 2013 betrachteten Ausgangsdaten aktualisiert und das seinerzeit erarbeitete Maßnahmenkonzept zur Lärmreduzierung erneut geprüft worden. Veränderungen sind bei der Anzahl der Betroffenen festgestellt worden, weil noch nicht sämtliche Lärmreduzierungsmaßnahmen umgesetzt werden konnten.

Der Lärmaktionsplan Stufe 4 vom 13.12.2023 liegt derzeit zur Beratung in den Ausschüssen und der Gemeindevertretung vor.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12. 2025 (GVBl. I Nr. 27).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schöneiche bei Berlin eingesehen werden.

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in Ortsrandlage von Schöneiche bei Berlin mit den charakteristischen Übergangsstrukturen zwischen Siedlungsbereich und Freiraum. So sind östlich und südlich angrenzend überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung prägend. Gegenüber dem Plangebiet an der Krummenseestraße ist ein großformatigeres Gebäude mit verschiedenen Funktionen, wie Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe, vorhanden. Es verweist auf eine erforderlich gewordene Siedlungsergänzung durch Nutzungen, die dem eher städtischen Typ entsprechen.

Nicht zuletzt aufgrund dieser erfolgten Entwicklung hat sich die Gemeinde Schöneiche bei Berlin dazu entschlossen, die Siedlungsentwicklung durch die Schaffung neuer Angebote für den Gemeinbedarf zu vervollständigen. Denn nur so können kurze Wege innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen werden.

6.3 Verkehr und Erschließung

Erschlossen sind die Flächen des Geltungsbereiches über die Friedrich-Ebert-Straße und die Krummenseestraße. Beide Straßen sind für den bestehenden und aus dem vorliegend Geplanten zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert, müssen jedoch ausgebaut werden. Denn derzeit handelt es sich um unbefestigte und tlw. nicht ausreichend befestigte Verkehrsflächen.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs sind über die Tramlinie 88 (Friedrichshagen – Schöneiche – Rüdersdorf) sowie die Buslinien 161 (Schöneiche, Dorfau – S-Bahnhof Erkner) und 420 S (Neuenhagen – Schöneiche – S-Bahnhof Erkner) vorhanden. Die räumlich nächstgelegene Haltestelle mit der Tramlinie 88 "Goethepark" befindet sich in fast 500 m Entfernung zu dem Geltungsbereich. Allerdings ist die Friedrichshagener Straße, die als Hauptverkehrsstraße einen hohen Verkehrsanteil mit Durchgangsverkehr aufnimmt, zu queren. Eine für Fußgänger und Radfahrer verträgliche Gestaltung der Friedrichshagener Straße mit zusätzlichen Querungshilfen ist nach den Zielen des INOEK ohnehin Bestandteil der gemeindlichen Planung und sollte spätestens mit Eröffnung des neuen Schulstandortes abgeschlossen sein.

In den angrenzenden Straßenverkehrsflächen befinden sich sämtliche Leitungen der technischen Infrastruktur, von denen ausgehend die Hausanschlüsse für den Schulstandort erfolgen können. So ist von der EWE GmbH am 22.05.2024 mitgeteilt worden, dass deren Strom- und Gasleitungen in den Straßen anliegen. Die Trinkwasserversorgung wird seitens des Wasserverbands Strausberg-Erkner sichergestellt (vgl. Schreiben vom 07.10.2024). Telekommunikationsleitungen sind nach Auskunft der Deutschen Telekom GmbH vom 12.06.2024 in der Friedrich-Ebert-Straße, der Krummenseestraße und dem Triftweg vorhanden.

Die Löschwasserversorgung kann und wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes W 405 gesichert. Als Vorhabenträger sichert die Gemeinde im Zuge der konkreten Ausbauplanung eine ausreichende Versorgung mit Hydranten in der geforderten normgerechten Entfernung. Sämtliche DIN-Vorschriften, Richtlinien und Gesetze werden für die Löschwasserversorgung und den möglichen Einsatz der Feuerwehr beachtet.

6.4 Freiflächenstruktur

Die Freiflächenstruktur besteht im Wesentlichen aus einer artenarmen Brache mit Spontanaufwuchs, die überwiegend in den Randbereichen für Fußwege genutzt wird. In den Randbereichen der Gemeinbedarfsfläche sind zur Friedrich-Ebert-Straße und zur Krummenseestraße Feldgehölze und zum Triftweg eine aus alten Eichen bestehende Baumreihe vorhanden.

6.5 Altlasten

Altlasten sind nach den Darstellungen des wirksamen FNP nicht vorhanden. Auch seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen angezeigt (vgl. Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 10. Juni 2024).

6.6 Bau- und Bodendenkmäler

Nach dem Schreiben des Landkreises Oder-Spree – Bauordnungsamt – vom 10. Juni 2024 befinden sich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches keine Bau- und Bodendenkmäler.

6.7 Nachbarbelange

Die festgesetzten Baugrenzen, bis zu denen die Gebäude heranrücken dürfen, befinden sich zur Grenze des Geltungsbereiches in einem Abstand von:

- 25 m in Richtung Norden,
- jeweils 15 m in Richtung Krummenseestraße und Friedrich-Ebert-Straße,
- 18 m in Richtung Triftweg.

Ausgehend von der maximal zulässigen Höhe der Gebäude als maßgebliche bauliche Anlage von 8,0 m und 12,0 m ist nach den Maßgaben des § 6 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) eine Abstandsfläche von 0,4 H, mithin von 3,20 m und 4,80 m einzuhalten. Sämtliche Abstandsflächen, die im Rahmen des Nachbarschaftsrechts für bauliche Anlagen einzuhalten sind, befinden sich somit innerhalb des Geltungsbereiches und einem deutlichen Abstand zu der Nachbarbebauung.

Nach der Urteilslage – so auch nach dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 19. Mai 2014 – OVG 2 S 8.14 – ist somit indiziert, dass das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Nachbarbelange gemäß § 6 BbgBO (Besonnung, Belichtung, Belüftung) nicht verletzt sind. Denn nach diesem Urteil ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein Indiz für berücksichtigte Nachbarbelange.

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Verkehr

Der mit der Realisierung des Schulstandortes zu erwartende Zusatzverkehr ist gutachterlich vor dem Hintergrund des Verkehrsaufkommens im Bestandsnetz geprüft worden (vgl. Vestum, Berlin: Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg", Stand 23.01.2024).

7.1.1 Bestandsanalyse

In der Analyse der vorhandenen Infrastruktur hält der Gutachter fest, dass die fußläufige Erschließung des Plangebietes hauptsächlich über die Friedrich-Ebert-Straße, die Kastanienstraße, die Krummenseestraße und den Bunzelweg erfolgen wird. Allerdings fehlen in der Friedrich-Ebert-Straße und der Krummenseestraße die Gehwege. Insgesamt sind hinsichtlich des Ausbaustandards die Straßen – mit Ausnahme der Friedrichshagener Straße und dem nördlichen Abschnitt der Kastanienstraße – wenig bis nicht für den Geh- und Radverkehr geeignet. So bestehen die Friedrich-Ebert-Straße, die Krummenseestraße, der Birkenweg und zum Teil der Bunzelweg aus Schotter oder Sand. Die Fahrbahnen des Bunzelwegs und der südlichen Kastanienstraße bestehen aus Kopfstein. Schotter- und Sandstraßen können an nassen Tagen schwerer passierbar sein, Kopfsteinstraßen sind unattraktiv für das Radfahren.

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Innerhalb des Quartiers, in dem die Schule geplant ist, gilt Tempo 30. Auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen ist Tempo 50 zulässig.

Der geplante Schulstandort ist derzeit nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle zur Straßenbahnlinie 88 und zur Buslinie 420 sind etwa 480 Meter entfernt. Damit entspricht die Entfernung nicht den Einzugsradien von 300 m gemäß dem Nahverkehrswegeplan (NVP 2009-2014, Berlin / Brandenburg) und auf dem Weg zwischen der Haltestelle Goethepark und Schulstandort muss die Friedrichshagener Straße gequert werden. An diesem Knotenpunkt ist derzeit keine verkehrssichere Querung möglich.

Im Bestand sind gemäß den Verkehrsmengendaten vom 31.05.2022 die höchsten Auslastungen zwischen 07.00-08.00 Uhr (Frühspitze) mit bis zu 220 Fahrzeugen pro Stunde und 15.00-16.00 Uhr (Spätspitze) mit bis zu 260 Fahrzeugen pro Stunde an der Stadtgrenze Berlin / Schöneiche bei Berlin festgehalten. Die Querschnittsbelastung liegt unterhalb von 390 Fahrzeugen pro Stunde.

Die Straßen innerhalb des Quartiers mit dem geplanten Schulstandort werden aufgrund ihrer Erschließungsfunktion als Nebenstraßen – mit Ausnahme des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße / Birkenweg / nördliche Kastanienstraße – deutlich überwiegend von Anliegern und Fahrzeugen für die Ver- und Entsorgung befahren. Innerhalb des gesamten Quartiers der Tempo-30-Zone seien derzeit nicht mehr als 50 Kraftfahrzeuge (Kfz) pro Stunde unterwegs. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen mit dem Lebensmittelmarkt ist der Knotenpunkt Friedrichshagener Straße / Kastanienstraße etwas höher belastet.

7.1.2 Zusatzverkehr

Das durch den geplanten Schulstandort mit Hort und Sporthalle zu erwartende Verkehrsaufkommen berücksichtigt die beabsichtigte Dimensionierung mit 360 Schülern, 200 Hortkindern sowie dem erforderlichen Personal. Die Nutzung der Sporthalle durch den Vereinssport wird bei der Hochrechnung des Verkehrsaufkommens nicht berücksichtigt, da sie außerhalb des Spitzenverkehrs erfolgen wird.

Für die Ermittlung der Mobilitätsart – hier Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) oder des Kraftfahrzeugs (motorisierter Individualverkehr – MIV) – wird auf eine Auswertung nach Statista 2020 zurückgegriffen, die Hochrechnung der Verkehrsaufkommen erfolgt nach Ver_Bau von Bosserhoff 2020. Der Gutachter geht bei seinen Annahmen davon aus, dass das ÖPNV-Angebot unverändert bleibt.

Die insgesamt unter den getroffenen Annahmen ermittelten etwa 350 motorisierten Fahrten pro Tag, jeweils zur Hälfte verteilt auf Fahrten im Quell- und Zielverkehr, werden insbesondere durch das so genannte Elterntaxi (die Eltern oder Elternteile, die ihre Kinder mit dem Kfz zur Schule bringen oder von dort abholen) generiert. In der Verteilung des MIV auf den Tag ist eine deutliche Spitzenstunde für den Ziel- und Quellverkehr zwischen 07.00 Uhr und 08.00 Uhr ermittelt worden. Über die Nachmittagsstunden verteilt sich das Verkehrsaufkommen aufgrund unterschiedlicher Stundenpläne von Klasse zu Klasse sowie der unterschiedlichen Abholzeiten aus dem Hort. Dort sind relative Spitzen in der Zeit von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr ausgewiesen.

Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den geplanten Schulstandort kann von der Friedrichshagener Straße gut bewältigt werden. Dort ist die Auslastung der

Fahrstreifen mit weniger als 260 Fahrzeugen pro Stunde pro Richtung sehr gering. Nach dem Handbuch für Bemessung von Stadtstraßen wäre dort eine Auslastung von 2.000 Fahrzeugen maximal möglich.

7.1.3 Handlungsempfehlungen

Für die Realisierung des Schulstandortes empfiehlt der Gutachter die nachfolgend angeführten Maßnahmen für die Verkehrsinfrastruktur:

- Ertüchtigung der Straßenabschnitte, in denen die direkten Wege und Fahrten zwischen dem Schulstandort und der übergeordneten Friedrichshagener Straße erfolgen, demnach die Straßenzüge der Friedrich-Ebert-Straße, Krummenseestraße und des Bunzelwegs.
- In der Friedrich-Ebert-Straße, der Krummenseestraße und im Bunzelweg sollten zudem baulich getrennte Gehwege geschaffen werden.
- Kann in der Friedrich-Ebert-Straße und Krummenseestraße kein Seitenraum geschaffen werden, sollte eine Einbahnstraßen-Regelung über die Friedrich-Ebert-Straße -> die Krummenseestraße -> den Bunzelweg geschaffen werden.
- Errichtung einer signalisierten Fußgängerquerung am Knotenpunkt Friedrichshagener Straße / Kastanienstraße zur Sicherung des Schulweges zwischen der ÖPNV-Haltstelle Goethepark und dem Schulstandort.
- Bauliche Ertüchtigung der Überquerungsbereiche an den Knotenpunkten Friedrichshagener Straße/ Kastanienstraße und Friedrichshagener Straße/Bunzelweg unter Berücksichtigung der aktuellen Regelwerke und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).
- Verbesserung des ÖPNV-Angebots, indem beispielsweise die Haltestelle Goethepark regelmäßiger und häufiger angefahren wird.
- Direkte ÖPNV-Anbindung des Schulstandortes.
- Zur besseren Verteilung des Verkehrsaufkommens wird ein zweiter Zugang zum Grundschulgelände empfohlen. Dieser Zugang könnte in der Triftstraße hergestellt werden. Mit den zwei Zufahrten ließen sich die Nutzungskonflikte zwischen Schülern, Elterntaxis, Angestellten, Nutzern der Sporthalle und Kunden minimieren. Mit zwei Zufahrten könnten beispielsweise die Kraftfahrzeuge räumlich besser von den restlichen Verkehren getrennt oder zumindest auf zwei Zufahrten verteilt werden. Einer der beiden Zugänge könnte einen Haltebereich für das "Elterntaxi" zur Verfügung stellen.

7.2 Schallgutachten

Die Auswirkungen von Lärm durch und auf das vorliegend Geplante sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Hoffmann Leichter, Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 31/22 der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Stand November 2024).

7.2.1 Grundlagen und Eingangsdaten

Grundlage der gutachterlichen Prüfung sind die geplante Nutzung mit Sportanlagen, Stellplätzen, Anlieferung und der technischen Gebäudeausrüstung sowie das nach dem Verkehrsgutachten zu erwartende Verkehrsaufkommen. Da der Ebene des Angebotsbebauungsplanes entsprechend derzeit noch kein abschließendes Bebauungskonzept für den Schulstandort vorliegt, ist in zwei Varianten die Anordnung von Stellplätzen bezgl. der Lärmauswirkungen untersucht worden.

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Variante 1: Die Stellplätze sind an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Krummenseestraße orientiert.

Variante 2: Die Stellplätze sind an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur Friedrich-Ebert-Straße angeordnet.

Die Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms erfolgt nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der in der Rechtsprechung gefestigten Schwelle zur absoluten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Nach dieser Rechtsprechung kann ein erstmaliges oder weitergehendes Überschreiten dieser Schwelle üblicherweise nicht mehr zu Ungunsten der Betroffenen abgewogen werden.

Der durch Vereine verursachte Sportlärm wird gemäß der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) gewichtet. Sportanlagen sind derart zu betreiben, dass die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

Nutzung	Tag	Ruhezeit morgens	Sonstige Ruhezeit	Nacht
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

Für kurzzeitige Geräuschspitzen können die Richtwerte im Nachzeitraum um 20 dB(A) und in den sonstigen Zeiten um 30 dB(A) überschritten werden.

Die morgendlichen Ruhezeiten umfassen den Zeitraum 6.00-8.00 Uhr an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen von 7.00-9.00 Uhr (die Stunde von 6.00-7.00 Uhr gilt als Nachtzeit). Die sonstigen Ruhezeiten umfassen an Werktagen den Zeitraum von 20.00-22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 13.00-15.00 Uhr sowie 20.00-22.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen gilt die mittägliche Ruhezeit (13.00-15.00 Uhr) ausschließlich bei einer Nutzungsdauer von mindestens 4 Stunden in dem Zeitraum von 9.00-20.00 Uhr. Der Zeitraum von 22.00-6.00 gilt grundsätzlich als Nacht.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind die räumlich nahe gelegenen Wohnnutzungen in der Friedrich-Ebert-Straße, der Krummenseestraße sowie der Friedrichshagener Straße. Deren Schutzanspruch ergibt sich aus der konkreten Nutzung.

Reines Wohngebiet (WR): Friedrich-Ebert-Straße 16, 19, 21 und 22 sowie Krummenseestraße 44.

Allgemeines Wohngebiet (WA): Friedrichshagener Straße 22, 24 und 65.

Mischgebiet (MI): Krummenseestraße 11, 12 und 17.

Nach § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die durch Kinder hervorgerufenen Geräusche im Regelfall keine schädlichen Immissionen. Daher dürfen Immissionsgrenz- und Immissionsrichtwerte nicht herangezogen werden. Kinderlärm ist nach geltender Rechtsprechung grundsätzlich sozial adäquat und nachbarschaftlich hinzunehmen.

Der Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung resultiert aus den Richtwerten der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und im Städtebaurecht aus den

Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit den nachfolgend angeführten Werten:

Nutzung	TA Lärm		DI 18005	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)

Eine Begutachtung des Nachzeitraumes ist mit der geplanten Nutzung als Schulstandort nicht erforderlich.

Für Schulen und Kitas existieren keine Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Diese Einrichtungen werden regelmäßig dem Schutzstatus von allgemeinen Wohngebieten gleichgesetzt.

7.2.2 Ergebnis Immissionen durch die Nutzung als Schulstandort

Für die nächstgelegenen Immissionsorte an der Krummenseestraße (Nrn. 1, 12, 16, 19, 21), deren Schutzstatus dem eines reinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes entsprechen, sind bei der Bewertung gemäß Variante 1 Beurteilungspegel von maximal 39 dB(A) bzw. 44 dB(A) ermittelt worden. Damit werden die Immissionsrichtwerte und die Orientierungswerte von jeweils 50 dB(A) für reine Wohngebiete und 60 dB(A) für Mischgebiete deutlich unterschritten.

Bei der Anordnung der Stellplätze im südlichen Bereich des Schulareals gemäß der untersuchten Variante 2 werden die tageszeitlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der gesamten Umgebung ebenfalls vollständig eingehalten. Es ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) an den Wohngebäuden mit dem Schutzstatus eines reinen Wohngebietes und 31 dB(A) an den Wohngebäuden mit dem Schutzstatus eines Mischgebietes. Damit werden die Immissionsrichtwerte und die Orientierungswerte von jeweils 50 dB(A) für Reine Wohngebiete und jeweils 60 dB(A) für Mischgebiete deutlich unterschritten.

7.2.3 Ergebnis Immissionen durch Verkehr

Bei der Beurteilung des Verkehrslärms ist in der konservativen Betrachtung davon ausgegangen worden, dass der gesamte Verkehr sowohl auf die Friedrich-Ebert-Straße als auch die Krummenseestraße umgelegt wurde, weil eine räumliche Verteilung aufgrund fehlender Informationen zu Belastungszahlen von Gemeindestraßen nicht möglich ist. Es handelt sich um ein Worst-Case-Szenario (der schlechteste anzunehmende Fall), der in der Realität eher nicht zu erwarten ist.

Nach dieser 100 %-igen Annahme des Gesamtverkehrs auf beiden Straßen ist an den Immissionsorten eine Erhöhung der Immissionswerte von 3 bis 4 dB(A) zu erwarten. Mit dieser Erhöhung werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht unterschritten. Überschreitungen ergeben sich nach den Orientierungswerten der DIN 18005 für reine Wohngebiete am Immissionsort Friedrich-Ebert-Straße 21 sowie an den Immissionsorten an der Friedrichshagener Straße. Die in der Rechtsprechung

gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten. Mit diesem Ergebnis lässt sich ein Anspruch dem Grunde nach auf Lärmschutzmaßnahmen an den Immissionsorten nicht ableiten.

7.2.4 Ergebnis durch die Nutzung der Sportanlagen

Ausgehend von einer Nutzung der Schulsportanlagen sowie der Sporthalle auch durch Vereine zwischen 7.00 und 22.00 Uhr kommt die Gutachterin zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeiten sowie in der mittäglichen und abendlichen Ruhezeit an den umliegenden bestehenden Wohnbebauungen vollständig eingehalten werden. Für die Wohnnutzung an der Friedrich-Ebert-Straße werden die Immissionsrichtwerte während der morgendlichen Ruhezeit von 7.00-9.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen um 5 dB(A) überschritten.

Daher wird die Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Schulträger zur Vermeidung von Immissionskonflikten auf eine Nutzung der Sportanlagen für Vereine in dem Zeitraum der morgendlichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen verzichten.

Fazit

Im Ergebnis hält die Gutachterin fest, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsbeschränkung für Vereine in der morgendlichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen die beabsichtigten Nutzungen schalltechnisch grundsätzlich verträglich sind.

7.3 Artenschutz

Die Aussagen des Artenschutzfachbeitrags (vgl. Büro Hemeier Rodorff + Partner, Berlin: Artenschutzfachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg", Stand 4. Dezember 2025) sind im Umweltbericht als Teil II der Begründung enthalten.

Nach den Ergebnissen konnten aufgrund der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes Beeinträchtigungen der sonstigen europarechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände für Frei- und Bodenbrüter wurden nicht festgestellt. Eine Betroffenheit von Freibrütern – hier die Dorngrasmücke und der Neuntöter – kann ausgeschlossen werden, weil diese Brutvögel zu den häufig vorkommenden, anpassungsfähigen Arten gehören, die sowohl flexibel als auch mobil sind. Demnach können sie problemlos neue Lebensräume in der umgebenden freien Landschaft finden. Auch der Feldschwirl, der als Bodenbrüter Habitat mit Gehölzstrukturen und hohen Gräsern für eine ausreichende Deckung benötigt, kann aufgrund seiner Mobilität und Anpassungsfähigkeit in der näheren Umgebung neue Quartiere besetzen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Bäume vorhanden, die potenziell für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignet sind. Je nach Konzept für die Bebauung des Areals müssten die Bäume gefällt werden, so dass für diesen Fall vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Arten erforderlich würden. Dazu wird ausgeführt, dass für Höhlenbrüter insgesamt vier Ersatzniststätten und für Fledermäuse ebenfalls insgesamt vier Fledermauskästen zeitlich vor Beginn der Fällarbeiten im räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Geltungsbereich anzubringen wären.

Dieses Vorgehen ist rechtlich einwandfrei, denn derzeit besteht lediglich ein Verdacht aufgrund der Struktur der Bäume und damit ihrer potenziellen Eignung für diese Arten. Bestätigt wurde dieser Verdacht nicht. Darüber hinaus ist dem Charakter des Angebotsbebauungsplanes entsprechend das Bebauungskonzept für das Areal noch nicht definiert. Demnach kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ob und welche Bäume gefällt werden müssen.

Daher ist im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung konkret zu prüfen, ob die zu fällenden Bäume tatsächlich Quartiere von Höhlenbrütern und / oder Fledermäuse beherbergen. Mit dieser Vorgehensweise wird die Gemeinde Schöneiche bei Berlin dem gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geltenden Verbotstatbeständen gerecht. Denn die artenschutzrechtlichen Tatbestände sind grundsätzlich erneut im Zusammenhang mit Bauanträgen zu prüfen.

7.4 Baugrund und Versickerung

Mit dem Bericht über die Untergrundverhältnisse (vgl. Ingenieurbüro Geo Modenbach, Berlin, Bericht über die Untergrundverhältnisse, Stand 6. November 2024) sind die Standfestigkeits- und Versickerungsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches geprüft worden.

Angesichts der Lage des Geltungsbereiches auf der Barnim-Hochfläche im Bereich von Grundmoränenbildung mit Geschiebelehm und Geschiebelehmmergel besteht das Gelände aus schwach schluffigen Sanden (SU), enggestuften Sanden (SE) sowie an der östlichen Baugrenze zur Krummenseestraße aus halbfestem Geschiebelehm (SU*). Oberboden wurde ausschließlich oberflächennah bis etwa 0,3/0,6 m unter Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Zwar wurde im Rahmen der Untersuchungen kein Wasser festgestellt, jedoch schließt der Gutachter aufgrund der relativ hochanstehenden geringdurchlässigen Bodenschichten ein Aufstauen von Sicker- und Schichtenwasser bis zur GOK nicht aus.

Für Gründungen ist das Areal nach Aussage des Gutachters grundsätzlich geeignet. Dafür sollten die sandigen humosen Oberböden vollständig ausgehoben und die unterlagernden Sande nachverdichtet werden. Neben einer vertiefenden Prüfung im Vorfeld von Gründungsarbeiten sollte ebenfalls die Tiefe der Nachverdichtung auf der Grundlage des konkreten Bebauungskonzeptes durchgeführt werden.

In Folge der geringdurchlässigen Bodenschichten werden die Flächen des Geltungsbereiches mit Durchlässigkeitsbeiwerten von etwa $5,6 \times 10^{-8}$ m/s bis etwa $3,0 \cdot 10^{-6}$ m/s als überwiegend ungeeignet für eine direkte Versickerung gewertet. Vielmehr sollten mit dem Konzept für die konkrete bauliche Nutzung die Bereiche mit Versickerungsanlagen, in denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verzögert abgegeben werden kann, definiert werden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg"

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Hort und Sporthalle mit Außen-sportanlagen festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Sporthalle mit Außensportanlagen und Hort.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GB 1 und GB 2.

Die mit GB 1 gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung einer Schule und eines Hortes mit sämtlichen diesen Zwecken zugeordneten Nutzungen.

Die mit GB 2 gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung einer Schule, eines Hortes und einer Sporthalle für den Schul- und Vereinssport einschließlich Außensportanlagen für den Schulsport mit sämtlichen diesen Zwecken zugeordneten Nutzungen.

Zulässig ist innerhalb der mit GB 1 gekennzeichneten Fläche die Errichtung einer Schule und eines Hortes einschließlich ihrer untergeordneten Nebenanlagen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck dienen und die der Eigenart nicht widersprechen.

Zulässig ist innerhalb der mit GB 2 gekennzeichneten Fläche die Errichtung einer Schule, eines Hortes, einer Sporthalle für den Schul- und Vereinssport sowie Außensportanlagen für den Schulsport einschließlich ihrer untergeordneten Nebenanlagen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck dienen und die der Eigenart nicht widersprechen.

Darüber hinaus sind innerhalb der mit GB 1 und GB 2 gekennzeichneten Flächen zulässig:

- Stellplätze und Stellplatzanlagen,
- die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie deren haustechnische Infrastruktur,
- Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten und Stellplätze.

Innerhalb der mit GB 1 gekennzeichneten Fläche soll die neue zweizügige Grundschule für bis zu etwa 360 Schüler sowie angegliedert der Hort entstehen. Darüber hinaus sind sämtliche dieser Zweckbestimmung dienenden Anlagen und Einrichtungen zulässig, auch wenn sie nicht in der Aufzählung enthalten sind. Denn die Voraussetzungen der didaktischen und pädagogischen Methoden unterliegen fachlichen sowie rechtlichen Änderungen, an die die bauliche Konzeptionierung angepasst werden können soll, ohne den Bebauungsplan zu ändern. Die Begrenzung der zulässigen sonstigen Anlagen und Einrichtungen liegt in der zweckbestimmten Ausrichtung dieser Anlagen und Einrichtungen gegenüber der Hauptnutzung – hier Schule und Hort, so dass die Festsetzungen ausreichend bestimmt und eindeutig sind.

Die Sporthalle und Außensportanlagen sind innerhalb der mit GB 2 gekennzeichneten Teilfläche und damit zum Außenbereich orientiert zulässig. Während die Sporthalle der Schul- und Vereinsnutzung zur Verfügung steht, sollen die Außensportanlagen ausschließlich für schulische Zwecke genutzt werden.

Mit mehr als 82 m Abstand zu der südlichen Wohnbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße ist gutachterlich ermittelt worden, dass deren Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schulsport ausreichend gewürdigt ist. Denn die Richt- und Orientierungswerte werden mit

Ausnahme in der morgendlichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen deutlich unterschritten. Für Vereine wird die Gemeinde aufgrund der Empfehlung aus dem Schallschutzgutachten in der morgendlichen Ruhezeit von 7.00-9.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen keine Nutzung der Sportanlagen zulassen. Trotz dieser geringfügigen Begrenzung der Zeiten kann die Gemeinde Schöneiche bei Berlin dem festgestellten Bedarf an Vereinssport ausreichend Rechnung tragen. Das ist erforderlich, weil das ausgeprägte Vereinsleben in Schöneiche bei Berlin zu einer Nachfrage an Sportflächen führt, die derzeit nicht ausreichend bedient werden kann.

Auch die für die Sporthalle und die Außensportanlagen erforderlichen weiteren Anlagen und Einrichtungen sind ohne konkrete Verortung und Benennung innerhalb dieser Fläche zulässig. Aus dem Ergebnis der Schallschutzprüfung ergibt sich neben der zeitlichen Begrenzung für den Vereinssport kein weiterer Handlungsbedarf. Damit bleibt das hohe Maß an Flexibilität erhalten, den die Gemeinde Schöneiche als Bauherrin für die zeitlich nachgelagerte Umsetzungsphase benötigt.

Je nach Ausführungsplanung werden sich ggf. Teile der Schule und / oder des Horts ebenso in der mit GB 2 gekennzeichneten Teilfläche befinden. Daher sind sie dort ebenfalls als zulässig definiert worden; es handelt sich nicht um einen zweiten Schulstandort.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Geschosse sowie darauf bezogen durch die zulässige Gebäudehöhe definiert.

Ausgehend von den verschiedenen Optionen für die Objektplanung ist auf der Grundlage der Programmempfehlung des Landes Brandenburg von einer Grundfläche für die Gebäude (Schule, Hort und Sporthalle) von maximal etwa 7.700 m² bei einer eingeschossigen Bebauung und gut 3.800 m² für eine Verteilung der Nutzungen innerhalb des Schul- und Hortgebäudes auf zwei Geschosse auszugehen; die Nutzung der Sporthalle wird grundsätzlich auf einer Ebene angeordnet. Bezogen auf das Nettobauland ergibt sich demnach eine GRZ zwischen 0,16 und 0,32. Dem Sinn des Angebotsbebauungsplanes mit den erforderlichen Anpassungsmöglichkeiten entsprechend wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Dabei handelt es sich um ein Dichtemaß, das weit unterhalb des Orientierungswertes von 1,0 gemäß § 17 BauNVO liegt und dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Für die Außenanlagen wird ein Flächenbedarf von gut 9.500 m² zugrunde gelegt, wobei nicht sämtliche Flächen versiegelt sein werden. Insbesondere die Außenanlagen der Schule und des Hortes sollen Gartenbereiche oder sonstige Freiflächen beinhalten. Dagegen ist bei den Außensportanlagen von einer weitgehenden Versiegelung auszugehen. Denn die heute verwendeten Materialien sind funktional auf die jeweilige Sportart abgestimmt und sollen gleichzeitig ein hohes Maß an Sicherheit bieten.

Entsprechend der deutlich überwiegenden Siedlungsstruktur mit zweigeschossigen Gebäuden sind in einem Abstand von 15 m zu den öffentlichen Straßen und dann parallel in einer Tiefe von 15 m zunächst maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Daran angelehnt wird dort die maximal zulässige Höhe der Gebäude für die Schule und den Hort mit 8 m definiert. In den Teilabschnitten der Gemeinbedarfsfläche, die sich nicht unmittelbar auf die Nachbarbebauung auswirken, sind bauliche Anlagen mit drei Geschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 12 m zulässig. In dieser Kombination kann das Plangebiet sowohl in die

Umgebungsstrukturen eingebunden als auch die notwendige Flexibilität für sich ändernde Anforderungen an den geplanten Schulstandort erhalten werden. Denn derzeit ist nicht absehbar, ob der Bedarf an Schul- und Hortplätzen weiter steigt, so dass zumindest in der Höhe die Kapazitäten ausgebaut werden können.

Auch die zulässige Dreigeschossigkeit lässt sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft ableiten. Das auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der Krummenseestraße bestehende Gebäude mit gemischten Nutzungen weist bei 4 Vollgeschossen (mit der seinerzeitigen Definition der Vollgeschossigkeit gemäß dem Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 als 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss genehmigt) eine Höhe von insgesamt 13,85 m auf.

Bestandteil des Maßes für die jeweils festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Annahme, dass die Raumhöhen für etwa repräsentative Räume oder auch das Foyer der Schule großzügiger als bspw. bei Wohngebäuden ausfallen können. Angesichts des Abstandes von jeweils gut 30 m zuzügl. der Straßenraumbreite zu der südlichen und östlichen Wohnbebauung ist diese Höhe rechtlich einwandfrei. Denn die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches liegen, so dass nachbarrechtliche Belange nicht berührt sind (vgl. dazu die Ausführungen in Kap. 6.7).

Angesichts der zur Verfügung stehenden Fläche für die Schule, den Hort, die Sporthalle und sämtliche erforderliche Anlagen für diesen Nutzungszweck ist festgelegt worden, dass reine Technikgeschosse – zu denen auch die Vorkehrungen für das Sammeln von Niederschlagswasser gehören – und technische Aufbauten nicht auf die zulässige Anzahl der Geschosse angerechnet werden.

Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, auch solche für das Sammeln von Niederschlagswasser, sowie technische Aufbauten sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Vollgeschossigkeit und zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen.

Das gilt ebenso für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage. Dabei handelt es sich i.d.R. um untergeordnete bauliche Anlagen, die das Ortsbild nicht relevant prägen. Auch ist bei der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Bauherrin davon auszugehen, dass sie nach wirtschaftlichen Maßstäben vorgeht und unverhältnismäßige Dachaufbauten vermeidet.

Seit vielen Jahren bekennt sich die Gemeinde Schöneiche bei Berlin zu einer dem Klima angepassten Städtebaupolitik, so dass vorliegend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von Niederschlag als Brauchwasser oder zur reinen Drosselung des Abflusses von Regenwasser geschaffen werden, ohne die Inhalte des Bebauungsplanes zu berühren. Die Festsetzung korrespondiert mit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), nach der Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, nicht als Vollgeschosse gelten. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass auch technische Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser dazugehören, da dort kein Aufenthalt von Menschen geplant ist.

8.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Der Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind die im Planteil eingeschriebenen und in der Nutzungsschablone festgelegten Geländehöhen. Daraus abgeleitet und der zu erwartenden Geländemodulation geschuldet, ist der Bezugspunkt mit einer minimal und einer maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Mit diesem Spielraum soll die Gemeinde Schöneiche bei Berlin auf ggf. erforderliche Anpassungen reagieren können, die derzeit nicht absehbar sind.

Die zulässige Gebäudehöhe von 8 m bzw. 12 m bezieht sich auf die Wandhöhe zwischen der Oberkante-Rohfußboden des Erdgeschosses und dem obersten Dachabschluss.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Dabei kann der oberste Dachabschluss sowohl durch ein geneigtes als auch ein Flachdach gebildet werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Auch wenn in den angrenzenden Wohngebieten relativ homogene Abstände zu den Straßenverkehrsflächen eingehalten worden sind, ist eine strenge Bauflucht nicht vorhanden.

Eine Bauweise wird nicht definiert, weil das Konzept für die Anordnung der verschiedenen baulichen Anlagen nicht feststeht. Das ist fachlich auch einwandfrei, weil die in der unmittelbaren Umgebung deutlich überwiegende offene Bauweise am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Krummenseestraße durch einen mehr als 60 m langes Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung ergänzt wird.

8.5 Erschließung

Die Erschließung wird über die Friedrich-Ebert-Straße und Krummenseestraße organisiert, die beide für den zu erwartenden Verkehr mit Pkw, Schulbussen und insbesondere Fußgänger- und Radverkehr qualifiziert werden müssen.

Durch die textliche Festsetzung wird klargestellt, dass eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche mit dem Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg" nicht vorgenommen wird.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften, die stetig weiterentwickelt werden. Mit einem Bebauungsplan können derartige Änderungen nicht vorweggenommen werden, so dass dann ggf. Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden müssten. Damit dieser verhältnismäßig hohe Planungsaufwand vermieden werden kann, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt und die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird vielmehr auf der nächsten Verwaltungsebene – hier die Ausführungs- und Genehmigungsplanung – vorgenommen. Das ist rechtlich auch einwandfrei. Denn die jeweilige Tiefe der Straßenräume ist geeignet, eine nach den Empfehlungen des Verkehrsgutachters sichere Schulwegführung zu ermöglichen.

Nach den Empfehlungen des Verkehrsgutachters sollten die Friedrich-Ebert-Straße, die Krummenseestraße und der Bunzelweg als die Straßenabschnitte mit den direkten Wegen und Fahrten zwischen dem Schulstandort und der übergeordneten Friedrichshagener Straße ertüchtigt werden. Dazu gehören neben einer geeigneten Fahrbahndecke insbesondere die Anlage von sicheren Geh- und Radwegen.

Sollte in der Friedrich-Ebert-Straße und Krummenseestraße kein Seitenraum geschaffen werden können, ist eine Einbahnstraßen-Regelung über die Friedrich-Ebert-Straße, die Krummenseestraße und den Bunzelweg zu erwägen.

Darüber hinaus sollte am Knotenpunkt Friedrichshagener Straße / Kastanienstraße zur Sicherung des Schulweges zwischen der ÖPNV-Haltstelle Goethepark und dem Schulstandort eine signalisierte Fußgängerquerung eingerichtet werden. Es handelt sich dabei um eine Verkehrsordnungsmaßnahme, die nicht bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin und wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung festgelegt. Dabei sind Kurzzeitparkplätze für die Elterntaxis zu berücksichtigen.

Im Zuge der Objektplanung wird die interne Erschließung der Gemeinbedarfsfläche organisiert. Damit die dafür erforderliche Flexibilität nicht beschränkt wird, sind Zu- und Abfahrten zu dem Areal von der Krummenseestraße und – hinsichtlich der Grundfläche definiert (vgl. Kap. 8.6) – von der Friedrich-Ebert-Straße zulässig.

8.6 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Einbindung des geplanten Schulcampus in das Landschaftsbild. So soll in Nord-Süd-Richtung die vorhandene Vegetation erhalten und ergänzt werden, um die Waldflächen nördlich und südlich des Geltungsbereiches zu verbinden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine Grundfläche von insgesamt maximal 897 m² zulässig; davon innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit "a" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für die Anlage von Geh- und Radwegen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit "b" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für die Anlage von Ein- und Ausfahrten.

Die zulässigen Wege dienen als Ersatz für die derzeit vorhandenen Trampelpfade auf dem Areal. Sie tragen darüber hinaus zur Transparenz und Durchlässigkeit der Siedlung bei und können für die Naherholung genutzt werden.

In Ergänzung des Baumbestandes und als weiterer Sichtschutz des Schulareals gegenüber der Wohnbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße wird parallel zu dem Straßenverlauf eine Grünfläche mit dem Gebot zur Bepflanzung festgesetzt.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche soll die vorhandene Vegetation grundsätzlich erhalten bleiben und ergänzt werden. Gleichzeitig ist die Herstellung von Ein- und Ausfahrten zulässig, damit bei der Vorhabenrealisierung die interne Verkehrsführung zu Stellplätzen derart

organisiert werden kann, dass sich die unterschiedlichen Wege nicht kreuzen oder gegenseitig behindern. Daher ist in diesem Bereich die Zulässigkeit einer Anbindung definiert. Sollte diese Anbindung nicht erforderlich sein, kann die zulässige Grundfläche von 897 m² insgesamt für Wege im öffentlichen, mit "a" gekennzeichneten Grünraum verwendet werden.

Dagegen sind Zufahrten zu dem Schulareal innerhalb der mit "a" gekennzeichneten Grünfläche, die u.a. die Verbindung zwischen den Waldflächen im Norden und dem Freiraum im Süden darstellt, nicht zulässig.

8.7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind nach den Ergebnissen der gutachterlichen Prüfung nicht erforderlich.

8.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff

Gemäß § 1 BauGB sind zu dem vorliegenden Bebauungsplan die städtebaurechtlich erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft worden. Mit dieser auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgenommenen Umweltprüfung sind zugleich die Maßgaben der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bezgl. einer Vorprüfung des Einzelfalls, die gemäß Punkt 18.7 der Anlage 1 UVPG für sonstige Städtebauprojekte mit 20.000 m² und 100.000 m² vorzunehmen ist, erfüllt.

Nach dem Entwurf des Umweltberichts (vgl. Büro Hemeier Rodorff + Partner, Berlin: Begründung gem. § 2a BauGB, Teil II – Umweltbericht, Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg", Stand Juni 2026) ist davon auszugehen, dass eine Fläche mit einem Anteil von mehr als 90 % gärtnerischer Biotopstruktur und zahlreichen Bäumen für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wird. In Folge der festgesetzten GRZ von 0,4 ist eine Versiegelung von 60 % einschließlich sämtlicher Nebenanlagen, Wege, usw. zulässig. Den dafür erforderlichen Empfehlungen zur Kompensation hat sich die Gemeinde Schöneiche bei Berlin nach Abwägung sämtlicher Belange vollumfänglich angeschlossen.

8.8.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In einem ersten Schritt ist grundsätzlich geprüft worden, wie nicht vermeidbare Eingriffe bzgl. Ihrer Wirkung gemindert werden können. Dazu werden die nachfolgend angeführten Regelungen getroffen:

Für Geh- und Radwege sowie für Abstellplätze für Fahrräder innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenananteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Mit den für Geh- und Radwege sowie Stellplätze zu verwendenden luft- und wasserdurchlässigen Materialien können die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Denn der Luftaustausch kann anteilig stattfinden, das anfallende Niederschlagswasser versickern und somit zur Anreicherung und Sicherung des Grundwassers beitragen. Es handelt sich

insgesamt um eine Minimierung des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs, der für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin im Sinne des Bodenschutzgedankens umsetzbar ist.

Die Anwendung dieser Regelung ist auf die genannten baulichen Anlagen begrenzt, weil sich der Geltungsbereich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzbereiches Berlin-Friedrichshagen befindet. Nach der Verordnung zur Festsetzung dieses Wasserschutzbereiches sind bei der Anlage von Zufahrten und Stellplätzen für Kfz die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten RiStWag) anzuwenden. Danach sind die Fahrbahnen von Straßen und Stellplätze vollversiegelt herzustellen.

Das im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert und damit weitgehend dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder in Sickeranlagen und / oder Mulden zu sammeln und zu versickern.

Nach den Ergebnissen des Gutachters für die Untergrundverhältnisse ist zunächst keine unmittelbare Versickerung auf den Freiflächen möglich. Eventuell kann diese Aussage im Zuge der konkreten Bauplanung und einer vertiefenden Prüfung der Bodenverhältnisse für das Areal relativiert werden. Es wird dabei zu prüfen sein, ob Teilbereiche des Areals für die unmittelbare Versickerung geeignet sind, oder ausschließlich Versickerungsanlagen vorgesehen werden müssen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird daher festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser ebenso in Sickeranlagen gesammelt werden kann. Von diesen Sickerflächen kann das Wasser sodann verzögert in das Grundwasser abgegeben werden. Ist der Boden in Teilbereichen besser für die Versickerung geeignet, kann der Niederschlag ebenso über Mulden gesammelt und versickert werden.

Mit der seit dem 28.09.2023 geltenden Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind Photovoltaikanlagen (PV) verpflichtend für Neubauten vorzusehen. Gemäß § 32a Abs. 1 BbgBO sind mindestens 50 % der Dachfläche mit PV auszustatten. Eine Regelung über Bauplanungsrecht ist somit nicht erforderlich, weil die BbgBO unmittelbar gilt.

8.8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind abschließend ermittelt worden. Im Rahmen des Auswahlprozesses für geeignete Kompensationsmaßnahmen ist u.a. im Sinne des § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geprüft worden, ob Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, Lebensräume vernetzt oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden konnten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine Entsiegelung von Flächen nicht zur Verfügung steht. Daher sind vorliegend Maßnahmen getroffen worden, mit denen der Naturhaushalt dauerhaft aufgewertet und Lebensräume vernetzt werden können.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von insgesamt mindestens 2.500 m² Hecken mit mindestens 45 Bäumen gemäß Pflanzliste 1 und mindestens einem Strauch je 1,5

m² gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die der Qualität von Pflanzliste 1 entsprechen, sind zu erhalten. Vorhandene Sträucher, die der Qualität von Pflanzliste 2 entsprechen, sind zu erhalten und können auf die festgesetzte Pflanzfläche angerechnet werden. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen.

Mit dem vorgenommenen anteiligen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft können ökologisch wirksame Grünstrukturen gesichert und entwickelt werden. Dabei werden durch Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen und Sträuchern neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Abzüglich der Flächen für Wege und / oder Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie für die Heckenstrukturen sind die verbleibenden Flächen als Wiese – Offenlandbereiche – anzulegen, so dass eine vielfältige Habitatausstattung entstehen kann, die in ihrer Lage als Verbindungsglied zwischen vorhandenen Lebensräumen dient. Insgesamt ist in dieser Kombination eine flexible, nutzungsangepasste Gestaltung der Grünanlage möglich. Sämtliche Maßnahmen sind zudem ein Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Förderung der Versickerung sowie zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes in den freien Landschaftsraum.

Die Gemeinbedarfsfläche selbst soll als ein Bestandteil des durchgrünten Siedlungsraumes gestaltet werden, die den heutigen Standards an Außenflächen von Schulen entspricht. So sind Schulhöfe häufig keine reinen Funktionsflächen und damit vollständig versiegelt, sondern bieten Freiflächen für einen angenehmeren Aufenthalt oder Schulgärten.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 22 Laubbäume der Pflanzliste 1 sowie auf einer Fläche von mindestens 1.000 m² ist ein Strauch je 1,5 m² gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mit der getroffenen Regelung können die vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen zu einem besseren Mikroklima beitragen und gleichzeitig neue Lebensräume für Vögel bieten. Insbesondere Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen und tragen somit zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Darüber hinaus spenden sie Schatten und tragen durch die Blatttranspiration zur Kühlung des Kleinklimas bei.

Während die Friedrich-Ebert-Straße durch zahlreiche Bäume gekennzeichnet ist, stellt sich der Charakter der Krummenseestraße als eher funktionell dar. Daher kann insbesondere Letztere durch die vorzunehmenden Baumpflanzungen gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 40 Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m² zu pflanzen. Bestandsbäume sind zu erhalten. Sofern sie dauerhaft gesichert sind und ihre ökologische sowie gestalterische Funktion im Straßenraum erfüllen, können sie auf die festgesetzte Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Gleichzeitig wird der öffentliche Verkehrsraum landschaftsgerecht in die Siedlung im Übergang zum Freiraum eingebunden. Hinsichtlich der ökologischen und klimatischen Funktionen von Bäumen vgl. die Ausführungen zuvor.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume kann durch den Erhalt der Bäume, die den Qualitätskriterien der Pflanzliste entsprechen, reduziert werden.

8.8.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Da die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere die Biotopverluste und der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Flächenversiegelung, nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden können, hat die Gemeinde Schöneiche bei Berlin externe Kompensationsmaßnahme zur Umsetzung verbindlich per Vertrag gesichert bzw. wird sie in Eigenverantwortung durchführen:

a) Hecken- und Baumpflanzungen

In der Gemarkung Schöneiche, Flur 6, werden auf dem gemeindeeigenen Flurstück 286/1 Hecken- und Baumpflanzungen vorgenommen. Dazu wird auf der nordöstlichen Seite auf einer Fläche von insgesamt 1.400 m² eine mehrreihige Feldhecke mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² (Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60–80 cm) neu angelegt. Es werden die folgenden standortheimischen Gehölze verwendet:

Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Diese Pflanzung dient der strukturellen Gliederung der Landschaft und schafft wichtige Lebensraum- und Rückzugsmöglichkeiten für die lokale Avifauna und Insektenwelt.

Entlang der Nord-Süd-Wegequerung sind auf einer Länge von rund 100 m neue Baumreihen vorgesehen. Dazu werden insgesamt 20 klein- bis mittelkronige Einzelbäume oder hochstämmige Obstbäume in Abständen von 8 bis 10 m gepflanzt (Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm) gepflanzt. Es werden die folgenden standortheimischen Gehölze verwendet:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) sowie bewährte regionale Obstsorten.

Durch die gezielte Positionierung der Gehölze an den Rändern und entlang des Weges wird sichergestellt, dass die schutzwürdige Offenlandvegetation im Inneren der Fläche vollumfänglich erhalten bleibt.

Insgesamt können durch die Maßnahmen die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Speicher- und Regelungsmedium im Wasserkreislauf nachhaltig gestärkt werden. Darüber hinaus stärken die Maßnahmen den Biotopverbund, dienen als Trittsteinbiotop für Vögel und Fledermäuse und werten das Landschaftsbild für die Naherholung auf.

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen in Eigenverantwortung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist dabei hinnehmbar und rechtlich einwandfrei. Denn bei der Gemeinde ist als öffentliche Hand rechtstaatliches Handeln vorauszusetzen.

b) Flächenpool "Dünne Wiese" bei Hermersdorf

Über die Flächenagentur Brandenburg GmbH ist vertraglich gesichert, dass Teilflächen in der Größenordnung von 15.946 m² innerhalb des Flächenpools "Dünne Wiese" mit einem Umfang von insgesamt etwa 24,4 ha als Kompensation zugeordnet werden. Es handelt sich bei den Flächen innerhalb des Flächenpools um bereits durchgeführte Maßnahmen, die

abschnittsweise dem erforderlichen Ausgleich aus Planverfahren zur Verfügung gestellt werden. Mit den zugeordneten Maßnahmen kann der für den vorliegenden Bebauungsplan erforderliche Ausgleich vollumfänglich erbracht werden.

Insbesondere das Schutzgut Boden wurde durch die erfolgte Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in extensives Dauergrünland deutlich aufgewertet. Mit der Maßnahme gehen zudem die Verbesserung der Bodenstruktur und der biologischen Aktivität einher, Erosionsprozesse wurden reduziert und der Abbau stofflicher Belastungen wurde gefördert. Gleichzeitig wurde der Wasserhaushalt positiv beeinflusst, weil die Versickerungsfähigkeit erhöht und der Wasserrückhalt in der Fläche verbessert wurde. Das Schutzgut Biotope wurde deutlich aufgewertet. In der Kombination aus extensivem Grünland und strukturgebenden Hecken konnten vielfältige Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger geschaffen werden, so dass der Biotopverbund gestärkt wurde. Das Landschaftsbild konnte durch die Gliederung und Strukturierung der bislang weitgehend homogenen Offenfläche deutlich aufgewertet werden.

Im Ergebnis werden mit dieser anteiligen Zuordnung der erfolgten Maßnahmen die vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere des Schutzgutes Boden durch zusätzliche Versiegelung, funktional ausgeglichen.

8.8.4 Waldkompensation

Für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in die Waldflächen nach Waldgesetz innerhalb des Geltungsbereiches in der Größenordnung von etwa 2,52 ha ist Ersatz mit dem Faktor 1:1 in der Gemarkung Lamsfeld, Flur 1, Flurstück 538 im Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet" zur Umsetzung verbindlich zugesichert worden. Für die Maßnahme, die bereits im Winterhalbjahr 2024/2025 umgesetzt wurde, wurde durch das zuständige Forstamt Dahme-Spreewald (ehemals Oberförsterei Lieberose) unter dem Geschäftszeichen LFB_SELU_obf-Lieb-3600/721+29#25514/2023 die Genehmigung zur Erstaufforstung erteilt.

Zusätzlich zu dem Waldverlust trägt die Maßnahme zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktion für waldbewohnende Tier- und Pflanzenarten, zur Sicherung der Bodenfunktionen, zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie zur Bindung von Kohlenstoff und zur klimatischen Ausgleichsfunktion bei. Darüber hinaus leistet die Erstaufforstung einen Beitrag zur Entwicklung des Biotopverbundes und zur langfristigen Stabilisierung des Naturhaushaltes im betroffenen Naturraum.

8.9 Örtliche Bauvorschriften

Schotter-, Kies und Steingärten wirken sich negativ auf die Biodiversität und das Klima aus, da diese den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum bieten. Gleichzeitig wirken sie häufig wie eine Versiegelung des Bodens mit den entsprechenden negativen Folgen für die Bodenfunktionen und auf das Klima.

1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Schottergärten unzulässig.

Der Landesgesetzgeber hat auf den zunehmenden Trend zur Anlage von Schotter-, Kies und Steingärten mit ihren negativen Folgewirkungen reagiert und unter § 87 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) das Verbot von Schottergärten ergänzt. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin, die bereits seit einiger Zeit dem zunehmenden Trend

entgegenzuwirken versucht und das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke per Schottergärtenverbotssatzung geregelt hat, greift nun die Rechtsgrundlage des Landes für den vorliegenden Bebauungsplan auf – weil die Schottergärtenverbotssatzung nicht für Bebauungspläne gilt – und stellt gleichzeitig klar, dass zu den in § 87 BbgBO genannten Schottergärten auch solche aus Kies und Steinen gehören. Nicht umfasst sind von dieser Festsetzung Wege sowie einzelne Steine zur Dekoration.

8.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzbereiches Berlin-Friedrichshagen. Die Maßgaben dieser Verordnung sind zu beachten.

8.11 Hinweise

a) Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

b) Stellplatzsatzung

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze richtet sich nach der am 7. Dezember 2021 beschlossenen und am 21. Dezember 2021 in Kraft getretenen Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung).

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	21.679	61,05
davon Nettobauland GB 1	14.689	41,37
davon Nettobauland GB 2	6.991	19,69
davon überbaubare Fläche	17.637	49,67

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.853	13,67
Öffentliche Grünfläche	8.975	25,28
Geltungsbereich	35.507	100,0

10 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Kosten für sämtliche Planungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Anschließend sind die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der Gemeinbedarfsflächen und -anlagen zu tragen.

11 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

11.1 Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Sporthalle mit Außensportanlagen und Hort gegeben. Das hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 24.05.2024 bestätigt.

11.2 Immissionen

Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich mit Ausnahme von Spielzeitbegrenzungen für den Vereinssport keine weiteren Schallschutzmaßnahmen. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin wird als Schulträger in der morgendlichen Ruhezeit von 7.00-9.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen keinen Vereinssport zulassen. Mit dieser Regelung ergeben sich keine relevanten immissionsbedingten Auswirkungen durch die vorliegende Planung.

11.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange zureichend berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Damit sind ebenso die Maßgaben der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bezgl. einer Vorprüfung des Einzelfalls erfüllt. Denn sämtliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch eine umfassende Prüfung sämtlicher Schutzgüter, die sich auf die vorhandenen Fachgutachten bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen stützt, durchgeführt worden. Mit den Fachgutachten sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

Dazu im Einzelnen:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen können mit der Einhaltung der morgendlichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen werden. Für einen Schutzanspruch dem Grunde nach durch Verkehrslärm werden die gesetzlichen Kriterien der 16. BImSchV nicht erfüllt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Biotope, geschützte Arten, biologische Vielfalt und Landschaftsbild werden mit den zur Umsetzung verbindlich geregelten Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich ausgeglichen.

11.4 Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wohnbedürfnisse innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche nicht betroffen. Für die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen ist gutachterlich ermittelt worden, dass sie bezgl. Lärms nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Arbeitsstätten in der vorliegenden Ortslage von Schöneiche bei Berlin sind nicht erkennbar. Vielmehr ist zu erwarten, dass das beabsichtigte zusätzliche Angebot an Schul- und Hortplätzen die Wege für Eltern, die für ihre Kinder einen Bring- und Holdienst leisten, vereinfacht werden können. Darüber hinaus werden mit der Schule und dem Hort neue Arbeitsplätze geschaffen.

11.5 Soziale Infrastruktur

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ausgelöst. Vielmehr wird das Angebot an Schul- und Hortplätzen dem erforderlichen Bedarf angepasst.

11.6 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Schulstandortes ist mit der Friedrich-Ebert-Straße und der Krummenseestraße dem Grunde nach gesichert. Deren Ertüchtigung angesichts der zukünftigen Nutzungen auch durch Schulkinder kann durch entsprechende Ausbaumaßnahmen in der Bau-trägerschaft der Gemeinde vorgenommen werden.

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, Wärme und Telekommunikation ist mit dem jeweiligen Leitungsbestand in den öffentlichen Straßenräumen gesichert. Von dort ausgehend können die Hausanschlüsse verlegt werden. Die Löschwasserversorgung wird seitens Gemeinde im Zuge der konkreten Ausbauplanung gesichert.

Das insgesamt zu erwartende Verkehrsaufkommen kann von den vorhandenen Straßen gut bewältigt werden. Die Gemeinde schließt sich den gutachterlichen Handlungsempfehlungen bezgl. der Sicherungsmaßnahmen für den Schulverkehr an, so dass insgesamt dem Bedürfnis von Schulkindern Rechnung getragen werden kann.

11.7 Privates und öffentliches Grundeigentum

Auswirkungen negativer Art auf privates und / oder öffentliches Eigentum sind vorliegend nicht zu erwarten. Denn die Flächen für die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

11.8 Finanzielle Auswirkungen

Die von der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zu tragenden Kosten sind angesichts ihrer kommunalen Pflichtaufgabe, eine ausreichende Kapazität an Grundschul- und Hortplätzen zur Verfügung zu stellen, gerechtfertigt. Mit der kombinierten Nutzung der Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport schafft sie darüber hinaus ein weiteres Angebot für die Einwohner im Sinne der identitätsstiftenden Standortfaktoren.